

# JAAR- VERSLAG WONEN ZUID 2016

Wij willen tevreden wonen bieden. Dat doen we met elkaar. Door te luisteren en te praten. Door samen te werken. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar het moet gevoed worden. Door iedereen die met wonen te maken heeft. Jij en ik. Wij samen. Binnen Wonen Zuid én met onze klanten en onze partners. We scheppen een prettige woonomgeving door onze kennis en kracht te bundelen. Met zijn allen maken we het verschil door met een frisse blik vooruit te kijken.

Onze droom is dat iedereen prettig kan wonen. En zeker mensen die daarbij wat hulp nodig hebben.

Om die droom te verwezenlijken denken wij in mogelijkheden. We staan open voor nieuwe ideeën en durven te leren van elkaar. Zo bundelen wij onze kennis en kracht. Samen maken wij het verschil en bouwen wij aan een goede woontoeekomst en nieuwe kansen voor onze klanten.

# Inhoud

<b>Bestuursverslag/Volkshuisvestingsverslag</b>	<b>4</b>
Voorwoord	4
1.    Midden in de samenleving staan	7
2.    Duurzaam bouwen en ontwikkelen	35
3.    Klantvraag staat centraal	51
4.    Goed wonen in fijne wijken	58
5.    Professionalisering van de organisatie	63
5.1    Human resource management	64
5.2    Governance	69
5.3    Raad van Commissarissen	79
5.4    Ondernemingsraad	91
5.5    Verbindingen	95
6.    Financieel gezond blijven	106
6.1    Financiën	107
6.2    Treasury	126
<b>Jaarrekening</b>	<b>141</b>

# Voorwoord

Voor u ligt ons jaarverslag en onze jaarrekening over 2016. Het jaar 2016 zou ik voor Wonen Zuid willen kenschetsen als een jaar waarin veel zaken die we 'moeten' samenvielen met zaken die we 'willen'. Het moeten heeft hoofdzakelijk betrekking op de implementatie van de Woningwet, het willen gaat met name over de eigen keuzes als het vormgeven van onze nieuwe ondernemingsvisie en de verder ingevulde samenwerking met onze huurders/ huurdersbelangenverenigingen en de gemeenten waarin wij actief zijn. Hieronder zal ik hier wat verder op in gaan, waarbij ik constateer dat er een grote overlap zit tussen beide invalshoeken.

## Moeten: de Woningwet

Vorig jaar schreef ik dat er het nodige in beweging zou komen op het speelveld waar Wonen Zuid actief is en dat de Woningwet hierin een belangrijk ankerpunt vormt. We kenden de lijn die in de Woningwet werd geschetst, maar de feitelijke inkleuring was op een aantal punten nog niet helder. Gedurende 2016 hebben we gezien dat er steeds meer duidelijkheid ontstond in de uitwerking en duiding van deze Woningwet waarmee Wonen Zuid vervolgens aan de slag is gegaan. Dit is een zeer intensief traject gebleken waarin veel gevraagd is van de medewerkers van Wonen Zuid. Er is veel tijd en energie gestoken om daar waar nodig of voorgeschreven acties te ondernemen. Denk hierbij aan het opstellen en herijken van onze governance-documenten (waaronder statuten en reglementen), het vertalen en inbedden van nieuwe wet- en regelgeving in de dagelijkse praktijk bij Wonen Zuid of de voorbereidingen die we samen met onze huurdersbelangenverenigingen hebben gedaan om invulling te kunnen geven aan de verplichte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten.

## Willen: onze toekomst

Naast het feit dat als gevolg van de Woningwet een aantal verplichtingen op ons af kwam, hebben we in 2016 ook hard gewerkt om verder invulling te geven aan die zaken die we zelf al eerder op onze agenda hebben gezet.

Dit betreft het verder doortrekken van eerder ingezette lijnen rondom het betrekken van onze stakeholders bij Wonen Zuid, maar ook hadden we de wens om in 2016 te komen tot een herijking van de strategische koers van Wonen Zuid door het opstellen van een nieuwe ondernemingsvisie.

Bij het doortrekken van eerder ingezette lijnen denk ik in eerste instantie aan de biedingen aan de gemeenten. We hebben hier de lijn die we in 2015 zijn gestart, waarin we in overleg met de huurdersbelangenverenigingen en de gemeenten de biedingen hebben opgesteld, in 2016 verder geïntensiveerd. Veelvuldig overleg met zowel onze huurdersbelangenverenigingen en de gemeenten waarin Wonen Zuid actief is heeft er toe geleid dat we uiteindelijk eind 2016 met de gemeenten prestatieafspraken hebben getekend waarop we trots (mogen) zijn.

Een ander zeer belangrijk onderwerp voor Wonen Zuid in 2016 betreft de herijking van ons huidig ondernemingsplan 'Transformeren met perspectief'. In het eerste halfjaar hebben we met behulp van onder andere onze medewerkers, een groot aantal huurders (actief in bewonersgroepen of huurdersorganisaties), externe innovators en onze Raad van Commissarissen gewerkt aan het opstellen van een position paper waarin we de hoofdlijnen voor onze nieuwe ondernemingsvisie hebben opgetekend. Vervolgens hebben we deze contouren in het tweede halfjaar verder vormgegeven, waarbij ook onze huurdersbelangenverenigingen een belangrijke bijdrage hebben geleverd. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in onze nieuwe ondernemingsvisie 'Kansen voor groei' waarmee we denken een belangrijk fundament te hebben gelegd voor de komende jaren. We zien nadrukkelijk mogelijkheden om als maatschappelijk ondernemer er voor te zorgen de 'woontoeekomst' voor onze klanten nog beter te maken. Onze ambitie hierin is om onze woningvoorraad duurzaam te transformeren zodat deze invulling geeft aan de huidige en toekomstige klantwensen.

### **Samenwerking met onze partners**

In 2016 hebben we een verdere verdieping tot stand gebracht in de samenwerking met onze partners. We hebben in het voorjaar bij de totstandkoming van de biedingen veelvuldig overleg gevoerd met onze huurdersbelangenverenigingen en gemeenten om zoveel mogelijk in gezamenlijkheid de wederzijdse verwachtingen op elkaar af te stemmen.

Ik denk dat deze inspanningen hebben geleid tot een resultaat waar Wonen Zuid trots op mag zijn. We zijn uiteindelijk gekomen tot goed doordachte prestatieafspraken waar voor alle betrokken partijen (huurders, gemeenten en Wonen Zuid) goede afspraken over en weer zijn gemaakt. Dit alles met het oog op een zo goed mogelijke woon- en leefkwaliteit voor onze huurders. Aan ons en onze partners de taak om de schouders er onder te zetten om de plannen tot uitvoering te brengen.

Ook op andere gebieden hebben we nadrukkelijk de samenwerking gezocht met onze partners. Dit langs diverse wegen, variërend van de geplande overlegmomenten die wij bijvoorbeeld met onze huurders, bewonerscommissies en huurdersbelangenverenigingen hebben tot momenten waarop we ad hoc met een vraagstuk worden geconfronteerd en daar dan gezamenlijk de schouders onder zetten om te komen tot een passende oplossing.

### **Jaarrekening 2016: nuancering van het beeld**

Een verplichting vanuit de nieuwe Woningwet is dat de jaarrekening 2016 op een andere waarderingsgrondslag moet worden opgesteld. In de jaarrekening 2015 was de grondslag voor het bepalen van de waarde van onze woningen de bedrijfswaarde. In deze bedrijfswaarde was een groot deel van het beleid van Wonen Zuid als sociale volkshuisvester verdisconteerd. In de jaarrekening 2016 is de verplichte grondslag de marktwaarde. De marktwaarde geeft de waarde van de woningen weer als Wonen Zuid zou inzetten op maximalisatie van

deze waarde. Denk hierbij aan het vragen van (hoge) markthuren, bij mutatie verkopen van woningen als dit financieel beter zou zijn of het in beperktere mate uitvoeren van onderhoud. Zoals u in de jaarrekening zult zien leidt deze andere wijze van waarderen tot een forse toename van het vermogen van Wonen Zuid. Hier wil ik graag een belangrijke kanttekening bij maken.

Wonen Zuid is een woningcorporatie en heeft nadrukkelijk niet als doelstelling haar winsten te maximaliseren. Wij zijn er met name voor om huurders met een minder grote financiële polsstok nu en in de toekomst te voorzien van goede en passende huisvesting. Aangezien Wonen Zuid als corporatie geen winstmaximalisatie nastreeft, zal de in de jaarrekening gepresenteerde marktwaarde dan ook niet worden gerealiseerd. Of anders gezegd: het feit dat we in de jaarrekening onze woningen nu verplicht moeten waarderen op de (hogere) marktwaarde en we daardoor een fors hoger vermogen laten zien, leidt voor Wonen Zuid tot geen enkele euro meer of minder te besteden aan onderhoud van onze woningen, investeringen in nieuwbouw of renovatie etc. In die zin moet de toename van ons vermogen worden gezien als een 'papieren' toename. Dat wat we voorheen in financiële zin konden doen, verandert dus niet door een andere berekening van de waarde van onze woningen.

### **Tenslotte**

2016 was een bijzonder jaar in de zin dat Wonen Zuid een aantal belangrijke bouwstenen voor de toekomst heeft neergezet. Deels vanuit het 'moeten', maar voor een belangrijk deel omdat we dit graag willen. En omdat het niet alleen gaat over wat Wonen Zuid wil, hebben we hierbij veelvuldig de hulp ingeroepen van anderen. Om ons input te geven, te prikkelen, aan het denken te zetten of om ons een spiegel voor te houden. Speciaal hierbij wil ik de huurders bedanken die in welke vorm dan ook een bijdrage hebben geleverd om het mede mogelijk te maken voor ons om deze resultaten in 2016 te kunnen bereiken. We realiseren ons dat er dit jaar veel zaken aan de orde zijn geweest die meer dan reguliere inspanning hebben gevraagd van hen.

En dan rest mij om onze medewerkers te bedanken voor hun inzet want zij zijn het die iedere dag weer hun uiterste best doen om de doelstellingen en ambities die Wonen Zuid uitspreekt waar te maken.

Ik wens u veel leesplezier.

Arnold van Malde  
bestuurder



# 1. MIDDEN IN DE SAMENLEVING STAAN

Wonen Zuid is een sociaal maatschappelijk ondernemer. We staan midden in de samenleving; tussen mensen en organisaties. Alleen zo kunnen we onze klanten 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 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 huurders. De wensen van de huurders 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 huurders

We staan dicht bij onze huurders. Dat doen we door te investeren in de onderlinge dialoog en te zorgen voor lokale inbedding; we werken samen. Zo kunnen we op lokaal niveau maatwerk bieden. Het is onmogelijk om met alle individuele huurders de dialoog aan te gaan. Daarom vinden we het belangrijk om naast onze dagelijkse contacten met huurders ook periodiek overleg te hebben met vertegenwoordigers van onze huurders op complex-, wijk-, plaats- 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, onderhoud, renovatie en sloop, nieuwbouw, servicekosten, schoonmaak, aanpak overlast, activiteiten ontmoetingsruimtes en samenwerking met VvE. In 2016 waren 43 bewonersgroepen actief.

- Bewonerscommissie De Haagdoorn
- Bewonerscommissie Nuuj Trebeck
- Bewonerscommissie De Steltloper
- Bewonerscommissie Senioren 2000
- Bewonerscommissie Tollensstraat
- Bewonersgroep 307
- Bewonersgroep Agneshof
- Bewonersgroep Beethovenstaete
- Bewonersgroep Berlage
- Bewonersgroep Bien Bati
- Bewonersgroep Burgemeester Moorenhof
- Bewonersgroep de Bongerd
- Bewonersgroep Kamperhof
- Bewonersgroep Kemp
- Bewonersgroep Kitskensberg Heide
- Bewonersgroep Kloaesterhoaf
- Bewonersgroep Laurentiusschool
- Bewonersgroep Louis Beelstraat
- Bewonersgroep Luyve
- Bewonersgroep Maeskensgoed
- Bewonersgroep Mariagardestraat
- Bewonersgroep Oude Linde
- Bewonersgroep Roerboog
- Bewonersgroep Roosendael
- Bewonersgroep Salvator
- Bewonersgroep Spuitjeshof
- Bewonersgroep Stationspark
- Bewonersgroep Trommel
- Bewonersgroep Vliegende Viever
- Bewonersgroep Weidehof
- Bewonersgroep Ziepkoulen
- Stichting 't Brikkenhoes
- Stichting Breylinde
- Stichting Seniorenvoorziening De Horst

- Stichting Stephanushof
- VvE Franssen
- VvE Geerstraat
- VvE HeerbaanBreywegh/Lindelaan
- VvE Hofstaete
- VvE Oranjelaan
- VvE Rentree
- VvE Tilman van Breestraat
- VvE Vinkerstraat

### **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 is bedoeld om te klankborden en zaken af te stemmen om zo onze klanten zo goed mogelijk te kunnen bedienen, een ander deel komt voort uit wetgeving. Wonen Zuid werkt samen met alle huurdersverenigingen in haar werkgebied. In 2016 waren drie huurdersverenigingen actief, namelijk huurdersvereniging HTM (Heerlen, Treebeek, Molenberg), huurdersvereniging St. Pietersrade en Op het Zuiden Vereniging voor huurders.

### **Huurdersparticipatie**

Wonen Zuid en de huurders(organisaties) willen het overleg met huurders goed 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.

#### **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 onze overleggen met de drie huurdersverenigingen hebben we samen verder invulling gegeven aan de bestuurlijke en beleidsmatige overlegtafels. 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 betaalbaarheid, scheiding DAEB/niet-DAEB, huurbeleid en inhoud biedingen prestatieafspraken gesproken.

### **Bestuurlijk overleg**

In 2016 heeft 2 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, Woningwet, prestatieafspraken en biedingen, ondernemingsplan en woningbehoefteonderzoek de belangrijkste onderwerpen.

### **Beleidsmatig overleg**

Het beleidsmatig overleg heeft 3 maal plaatsgevonden in 2016. 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:

- kwartaalrapportage,
- begroting,
- protocol agressie & geweld,
- passend toewijzen en slaagkansen,
- huurbeleid 2017,
- prestatieafspraken en biedingen,
- dag van de bewonersgroepen,
- ondernemingsplan,

- prioriteitenoverzicht,
- scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB,
- incassobeleid.

### **Werkgroepen**

Naast de hiervoor genoemde overleggen was ook een drietal werkgroepen actief, namelijk:

- werkgroep betaalbaarheid,
- werkgroep scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB,
- werkgroep huurbeleid/huurronde 2016.

### **Prestatieafspraken**

Wonen Zuid wil afspraken maken met 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 2017. 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 2016 voor een waarde van ca. € 160.000,- 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 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.

## **Afspraken over 2016**

Op 26 oktober 2015 hebben we 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. Met de gemeenten Brunssum, Nederweert en Nuth zijn eind 2015 prestatieafspraken voor 2016 getekend. Met de gemeenten Heerlen, Kerkrade, Leudal, Maasgouw en Roermond heeft dit begin 2016 plaatsgevonden.

Met de gemeente Valkenburg zijn geen prestatieafspraken over 2016 afgesproken. Het ambtelijk concept dat Wonen Zuid met de

huurdersvereniging Op het Zuiden heeft voorbereid is bestuurlijk besproken met de gemeente en de andere twee in Valkenburg werkzame corporaties (Woonpunt en Woningstichting Berg & Terblijt). Afgesproken is op basis van de conceptafspraken van Wonen Zuid voor 2017 tot gezamenlijke prestatieafspraken te komen.

### Afspraken over 2017

In 2016 zijn met alle 9 gemeenten prestatieafspraken voor 2017 afgesproken. Vaak samen met collega corporaties die in dezelfde gemeente werkzaam zijn. Bij de totstandkoming van alle prestatieafspraken zijn de huurdersverenigingen van Wonen Zuid betrokken.

Plaats	Betrokkenen	Ondertekend op
Roermond	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend, Domus, Op het Zuiden en andere HBV's	28-11-2016
Leudal	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend, Domus, Op het Zuiden en andere HBV's	01-12-2016
Maasgouw	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend, Domus, Op het Zuiden en andere HBV's	08-12-2016
Nederweert	Gemeente en Wonen Zuid	30-11-2016
Heerlen	Gemeente, Wonen Zuid, HTM en Op het Zuiden	09-12-2016
Kerkrade	Gemeente, Wonen Zuid, Heem Wonen, Wonen Limburg, St. Pietersrade, Op het Zuiden en andere HBV's	09-12-2016
Brunssum	Gemeente, Wonen Zuid, HTM en Op het Zuiden	03-11-2016
Nuth	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, Op het Zuiden en andere HBV's	12-12-2016
Valkenburg	Gemeente, Wonen Zuid, Woonpunt, Woningstichting Berg & Terblijt, Op het Zuiden en andere HBV's	22-11-2016

Daarnaast zijn er in de regio Midden-Limburg in december 2016 gezamenlijke prestatieafspraken voor de periode 2017-2020 afgesproken. Hierbij waren de volgende partijen betrokken: gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert en woningcorporaties Wonen Zuid, Wonen Limburg, Woningbouwvereniging Nederweert, Domus, St. Joseph, WoonGoed 2-Duizend en ZO Wonen, huurdersvereniging Op het Zuiden en de HBV's van de andere woningcorporaties.

### Overige overleggen

Daarnaast hebben we nog tal van andere partners waarmee wij samenwerken. Denk daarbij aan zorgpartijen en andere maatschappelijke organisaties. En ook met andere marktpartijen zoals makelaars en

projectontwikkelaars hebben we regelmatig overleg. 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 Provincie Limburg, Aedes (koepel voor woningcorporaties) en de sectorinstituten Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## Huurbeleid

Per 1 juli 2016 hebben we de huren van onze woningen en andere eenheden aangepast. We hebben ervoor gekozen geen inkomensafhankelijke huuraanpassing door te voeren. Dit omdat de huurdersorganisaties hier negatief op hebben geadviseerd en er pas heel laat politieke duidelijkheid is gekomen of een inkomensafhankelijk huurbeleid toegestaan was. We hebben onze huurdersorganisaties vanaf het begin meegenomen in de voorbereiding van ons huurbeleid.

De inflatie over 2015 bedroeg 0,6%. Als gevolg daarvan mocht de huursomstijging bij de jaarlijkse huurronde maximaal 1,4% bedragen. Omdat wij betaalbaarheid belangrijk vinden hebben we de vrijgevallen saneringsheffing van € 1,66 miljoen ingezet om een lagere huurverhoging door te voeren.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli is uitgekomen op 1,35%. De verdeling is als volgt:

Aantal huurders	Als percentage	Huurverhoging
3.590	26%	0,0%
660	5%	0,1% - 1,3%
9.460	69%	1,4%

De huren van niet-woningen (garages, bergingen etc.) zijn verhoogd met 2,1%.

Voor 2016 is er sprake van een overgangsjaar. Vanaf 2017 is komt er een huursombenadering, waarbij de huursomstijging over het hele kalenderjaar niet meer mag bedragen dan inflatie plus 1%. Dit betreft dan de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli plus de harmonisatie bij mutatie.

### Prestaties Wonen Zuid versus landelijke referentie

	Landelijk	Wonen Zuid
Netto huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit)	€ 502,-	€ 511,-
Netto huur als percentage van maximaal toegestaan DAEB	71,7%	68,3%
Netto huur als percentage van maximaal toegestaan niet-DAEB	85,1%	73,8%
Prijs-kwaliteitsverhouding (netto huurprijs/WWS-punten) DAEB	€ 3,47	€ 3,69
Prijs-kwaliteitsverhouding (netto huurprijs/WWS-punten) niet-DAEB	€ 4,39	€ 2,83

Bron: Corporatie benchmark CBC (cijfers per eind 2015).

### 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 aan het vormgeven van een nieuw huurbeleid. Dit doen we in een aantal fases.

In fase 1 hebben we de streefhuren vastgesteld. Daarbij 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 de afgelopen jaren is een aantal wettelijke maatregelen doorgevoerd die gevolgen hebben voor ons huurbeleid. Denk daarbij aan WOZ-waarde meetellen bij woningwaarderingspunten, bevriezing van de liberalisatiegrens voor drie jaar, passend toewijzen en de huursombenadering. Al deze onderdelen hebben we verwerkt in ons huurbeleid.



Voor de huurronde per 1 juli 2016 is de huursombenadering geïntroduceerd. Deze zal in 2017 worden voortgezet, maar deze gaat dan gelden voor de huurronde én voor harmonisatie bij mutatie. Het huurbeleid voor het komende jaar wordt daardoor verder gebonden aan allerlei regels.

### **Betaalbaarheid**

Samen met onze huurdersorganisaties hebben we vanaf 2014 het thema betaalbaarheid van het wonen opgepakt, waar het huurbeleid in belangrijke mate aan bijdraagt. We zijn in werkgroepverband met vertegenwoordigingen namens de drie huurdersverenigingen 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. De werkgroep heeft aan de vier besturen gevraagd een viertal maatregelen verder uit te werken.

1. Informatieverstrekking aan woningzoekenden in de woningadvertenties over de totale woonlasten, de zogenaamde 'woonlastenpresentatie'. 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.
2. Huurgewenning, waarbij een huurder bij verhuizen over vijf jaar toegroeit naar een woning met een hogere huur. Doelgroepen zijn 65-plussers en chronisch zieken en gehandicapten.
3. Tijdelijke financiële ondersteuning bij plotselinge inkomensdaling van huurders en voorrang bij verhuizen naar een goedkopere woning.
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 is de woonlastenpresentatie geïmplementeerd. Hiermee kunnen woningzoekenden eenvoudig zien of de woning qua huur, maar ook voor wat betreft de totale woonlasten bij hun inkomen past. De eerste ervaringen leren dat veel woningzoekenden gebruik maken van de woonlastenpresentatie in hun keuze om al dan niet op een woning te reageren. Ook in de intakegesprekken met klanten wordt gebruik gemaakt van de tool.

De maatregelen huurgewenning en tijdelijke financiële ondersteuning in combinatie met voorrang bij verhuizen hebben directe gevolgen voor de hoogte van huurtoeslag voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Daarom zijn deze begin 2016 voorgelegd aan de Belastingdienst. Deze ziet geen bezwaren, maar heeft wel aangegeven dat de maatregelen

nog aan de Autoriteit Woningcorporaties moeten worden voorgelegd. Dat hebben we vervolgens ook gedaan en deze heeft de vraag weer voorgelegd aan het juridisch panel van het Ministerie van BZK. In september 2016 hebben we toestemming gekregen om beide maatregelen te implementeren, waarna we de verdere uitwerking opgepakt hebben.

Tijdelijke financiële ondersteuning in combinatie met verhuizen naar een goedkopere woning is opgenomen in ons incassobeleid en wordt al toegepast in de praktijk. De gevallen waarin dit nodig is zijn echter zeer beperkt; in 2016 is dit slechts eenmaal toegepast. Incasso heeft een aantal andere instrumenten ter beschikking die vaker toegepast worden, waarbij het uitgangspunt telkens is om tot een structurele oplossing te komen. Het streven is om huurgewenning medio 2017 te implementeren.

### Woningen versus klantgroepen

Eind 2016 heeft 97,8% van onze woningen een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Hiermee zijn deze woningen bereikbaar voor onze doelgroepen van beleid: mensen die voor goed en betaalbaar wonen vaak afhankelijk zijn van woningcorporaties. Dit zijn de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) en de secundaire doelgroep (niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot ongeveer € 35.000,-). Daarnaast zien we ook een toenemende vraag van 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 levert een bijdrage 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 die vervolgens ingezet kunnen worden voor onze primaire doelgroep.

### Aantal woningen per huurprijsklasse per 31 december 2016

T/m € 409,92 (goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	1.672
Van € 409,93 t/m € 586,68 (betaalbaar)	9.041
€ 586,69 t/m € 628,76 (betaalbaar)	1.443
Van € 628,77 t/m € 710,68 (middelduur)	1.318
Vanaf € 710,69 (duur)	303
Totaal	13.777

### Aftoppingsgrenzen en huurtoeslag

Een deel van onze huurders is afhankelijk van huurtoeslag om de woning te kunnen betalen. Zittende huurders kunnen huurtoeslag krijgen 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 (€ 409,92).

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 (€ 586,68 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 628,76 voor 3- en meerpersoons-huishoudens en € 710,68 liberalisatiegrens).

### 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 maakt. 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 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 [thuisinlimburg.nl](http://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 2016 hebben 1.089 woningzoekenden bij ons een nieuwe woning gevonden. Dat komt neer op een mutatiegraad van 8,1%.

### Ontwikkeling mutatiegraad in %

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
8,7%	8,4%	7,9%	8,2%	7,9%	9,2%	8,1%

## **Woningzoekenden**

Eind 2016 waren bij Wonen Zuid in Midden-Limburg 9.346 woningzoekenden ingeschreven; ongeveer 50 minder dan een jaar eerder. Dat is de eerste keer dat het aantal ingeschreven woningzoekenden afneemt. Bij Thuis in Limburg waren er dat 49.769; ruim 2.000 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 wil 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. Bij Wonen Zuid in Midden-Limburg is ongeveer 28% van alle ingeschreven woningzoekenden actief woningzoekend, bij Thuis in Limburg is dat ongeveer 42%.

De reactiegraad in het werkgebied Midden-Limburg was in 2016 40,8 (41,3 in 2015 en 37,6 in 2014). 40,4 voor het aanbodmodel en 42,1 voor het direct te huur model. In 2016 was de reactiegraad voor alle via Thuis in Limburg aangeboden woningen was 69,9 voor het aanbodmodel en 32,6 voor het direct te huur model.

## **Toewijzingen**

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

## Detailinformatie toewijzingen over 2016

	Huurgrenzen			
Eenpersoonshuishoudens	< Kwaliteits-kortingsgrens	Kwaliteits-kortingsgrens tot en met laagste aftoppingsgrens	>Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	>Liberalisatiegrens
Jonger dan AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	133	344	2	3
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	14	32	7
Vanaf AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	84	0	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	2	9	1
Tweepersoonshuishoudens	< Kwaliteits-kortingsgrens	Kwaliteits-kortingsgrens tot en met laagste aftoppingsgrens	>Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	>Liberalisatiegrens
Jonger dan AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	13	156	1	2
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	2	36	21
Vanaf AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	30	0	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	1	15	2
Drie- en meer persoons-huishoudens	< Kwaliteits-kortingsgrens	Kwaliteits-kortingsgrens tot en met laagste aftoppingsgrens	>Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	>Liberalisatiegrens
Jonger dan AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	9	113	14
Inkomen > inkomensgrens HTS	4	0	29	6
Vanaf AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	0	4	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 2016 minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten aanbieden aan huishoudens met een jaarinkomen tot en met € 35.738,-. Met de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is ook een tijdelijke verruiming met 10% voor de middeninkomens (inkomen tussen € 35.739,- en € 39.874,-) van kracht geworden. Deze verruiming geldt vooralsnog voor een periode van 5,5 jaar.

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

	Inkomen < € 35.739,-	Inkomen ≥ € 35.739,- ≤ € 39.874,-	Inkomen > € 39.874,-	Totaal
Totaal	956	25	39	1.020
Percentage	93,73%	2,45%	3,82%	100%

### 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. Met 99,43% voldoet Wonen Zuid aan deze norm.

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 we 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 2016 weer verder afgenomen.

### Ontwikkeling huurachterstanden en huisuitzettingen periode 2006-2016

	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
2016	0,41%	31

We blijven werken aan het verder terugdringen van huurachterstanden. Maatwerk is hierbij belangrijk. Dit omdat de uitdagingen en partners waar wij mee samenwerken per gemeente kunnen verschillen. In 2016 hebben we 31 huurovereenkomsten via de rechter beëindigd en zijn we over moeten gaan tot huisuitzetting. De redenen hiervoor waren:

- 28 huurachterstand,
- 3 overlast.

## 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 2,15% in 2016. 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 0,54% in 2016.

## 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%
2016	2,15%	0,54%	2,69%

## Bijzondere klantgroepen

Onze missie is: '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 huurders 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,
- LEVANTOgroep,
- PSW Welzijnswerk,
- Cicero Zorggroep,
- Mondriaan,
- MeanderGroep,
- Sevagram,
- Fokus.

In 2016 hebben we ons woningbezit verder afgestemd op de groeiende vraag van de doelgroep senioren.

Eind 2016 hadden we 2.252 woningen specifiek bestemd voor senioren en 296 voor zorgbehoevende senioren in de verhuur. Natuurlijk kunnen senioren in veel meer woningen dan de hiervoor genoemde aantallen terecht. Ca. 5.000 van onze woningen zijn zogenaamde nultreden woningen. Daarbij geldt dat wij onze huurders zelf veel keuzevrijheid willen geven en daarom strikte doelgroep labeling steeds verder loslaten.

## **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 kangoeroewoningen. Dubbele woningen waarvan er een bestemd is voor de zorgvrager en de andere voor de mantelzorger.

Ook hebben er in 2016 in het kader van de WMO 96 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**

Voor hun eerste huur- of koopwoning zijn starters op de woningmarkt vaak afhankelijk van woningcorporaties. Van ons bezit aan huurwoningen is 12,1% goedkoper dan € 409,92 en daarmee ook bereikbaar voor jongeren onder de 23 jaar. In de koopsector loopt het starterssegment tot een koopprijs van ca. € 180.000,-. Alle bestaande huurwoningen bestemd voor verkoop passen binnen dit segment. In de gemeenten Brunssum, Kerkrade, Leudal, Maasgouw en Roermond konden kopers in 2016 gebruik maken van startersleningen. Omdat Wonen Zuid geen bemoeienis heeft met de financiering van de woning kunnen wij niet aangeven in hoeverre kopers van onze woningen hier gebruik van hebben gemaakt.

### **Statushouders**

Statushouders zijn 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 wij ons terdege dat we ook een 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 2016 hebben we 180 statushouders gehuisvest (211 in 2015 en 109 in 2014).

Gemeente	Taakstelling *	Realisatie Wonen Zuid
Brunssum	12	8
Heerlen	27	27
Kerkrade	29	31
Leudal	98	23
Maasgouw	58	3
Nederweert	43	0
Nuth	40	30
Roermond	146	34
Valkenburg a/d Geul	29	24

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

Naast de reguliere taakstelling hebben we ook 15 woningen aan Rubicon beschikbaar gesteld voor de huisvesting van alleenstaande minderjarige vluchtelingen (AMV). Het gaat hierbij om:

- 6 gezinswoningen en 2 groepswoningen in Roermond (van 1 van de groepswoningen is de huurovereenkomst halverwege 2016 beëindigd);
- 2 gezinswoningen en 2 groepswoningen in Leudal;
- 3 gezinswoningen in Maasgouw.

De gezinswoningen worden gebuikt als kleinschalige wooneenheden met ambulante begeleiding. De groepswoningen zijn groter; hier is 24-uurs begeleiding aanwezig.

Op het moment dat de jongere 18 jaar wordt vervalt het voogdijschap van Nidos en de begeleiding vanuit Rubicon. In 2016 heeft Wonen Zuid 11 18-jarige AMV-ers in Roermond aan zelfstandige woonruimte geholpen.

### Woonwagengewoners

Ook woonwagengewoners zijn een doelgroep van de corporatie. We zien dat gemeenten onze hulp inroepen om deze groep te huisvesten.

Met de gemeente Maasgouw zijn we in 2016 in overleg geweest over de overdracht van een woonwagenlocatie. De gemeente Roermond heeft onze hulp gevraagd bij de verplaatsing van de locatie Witte Koeweg.

### Verhuur aan bijzondere klantgroepen via maatschappelijke organisaties

Het gros van onze woningen verhuren we rechtstreeks aan onze huurders. 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.

## Midden-Limburg

Locatie	Verhuur aan	Plaats	Doelgroep	Eenheden/woningen
Klaverhof	Proteion	Roermond	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 ontmoetingsruimte
Min. Bongaertsstraat	PSW	Roermond	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Diverse panden	Rubicon	Roermond	jonge AMV-ers	6 woningen
Javastraat	gemeente Roermond	Roermond	bewoners De Kemp	1 woning
Donderberg, Hoogvonderen, Tegelariveld en centrum	Koraalgroep	Roermond	verstandelijk gehandicapten	8 woningen
Mercuriusstraat	MET ggz	Roermond	begeleid wonen	4 woningen, 11 kamers
Beethovenstraat	Stichting Fokus	Roermond	lichamelijk gehandicapten	12 Fokuswoningen
Godsweetersingel	Stiching Jeugd plus Jeugd	Roermond	jonge AMV-ers	12 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte
Godsweetersingel	Stichting Gehandicapten Limburg	Roermond	mensen met een zorgbehoefte	10 appartementen
Koninginnelaan	PSW	Roermond	verstandelijk gehandicapten	12 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte
Voogdijstraat	MET ggz	Roermond	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Pr. Bernhardstraat	Stichting Don Camillo	Roermond	wijkbewoners 't Veld	1 woning/winkel
Pr. Bernhardstraat	Stichting Wijkraad	Roermond	Wijkbewoners 't Veld	1 woning/winkel
Spoorlaan Zuid	Stichting Moveoo	Roermond	dak- en thuislozen	1 woongebouw voor ca. 70 mensen
Heerbaan Breywegh	Stichting Moveoo	Roermond	kwetsbare burgers	1 appartement
Schout Roffaertstraat	Stichting Moveoo	Roermond	kwetsbare burgers	1 appartement
De Wieert	Stichting Moveoo	Roermond	kwetsbare burgers	1 appartement
Groene Kruisstraat	Stichting Daelzicht	Herten	verstandelijk gehandicapten	15 woningen
Oosterveldstraat	Stichting Daelzicht	Herten	verstandelijk gehandicapten	1 woning

Locatie	Verhuur aan	Plaats	Doelgroep	Eenheden/woningen
Burg. Mertensstraat	PSW	Heythuysen	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Tienderweg	PSW	Heythuysen	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Diverse panden	Rubicon	Maasgouw	jonge AMV-ers	3 woningen
Diverse panden	Rubicon	Leudal	jonge AMV-ers	4 woningen
Koppelstraat	De Seizoenen BV	Roggel	verstandelijk gehandicapten	25 woningen
Raadhuisstraat	De Seizoenen BV	Roggel	verstandelijk gehandicapten	2 woningen
Schuttersdreef	De Seizoenen BV	Heythuysen	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Rijksweg	Stichting Moveoo	Horn	dak- en thuislozen	1 woongebouw voor ca. 25 mensen
Flupjehof	De Seizoenen BV	Roggel	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Magdalenahof	Proteion en Stichting Dominicanessen	Haelen	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 woongebouw voor 56 mensen en 5 appartementen
Kloosterlaan	Proteion	Wessem	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 ontmoetingsruimte
Genoehoflaan	Koraalgroep	Heel	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Magdalenastraat	PSW	Heythuysen	verstandelijk gehandicapten	7 appartementen en 1 gemeenschappelijke ruimte

## Zuid-Limburg

Locatie	Verhuur aan	Plaats	Doelgroep	Eenheden/woningen
Tacitusstraat	Radar	Heerlen	mensen met een lichte verstandelijke of lichamelijke beperking	22 woningen
De Haagdoorn	Sevagram	Heerlen	senioren - al dan niet met een zorgbehoefte	79 woningen
Pius Vista	Sevagram	Heerlen	senioren	41 wooneenheden
Hofstaete	Sevagram	Heerlen	senioren - al dan niet met een zorgbehoefte	67 woningen
G. Gezellestraat	Team Revita	Heerlen	psychosociale hulpverlening	1 woning
J. v. Vondelstraat	De 2e Kamer	Heerlen	dagopvang van licht dementerende ouderen	1 woning
De Tichel	Adelante	Heerlen	gehandicapte jongeren	2 woningen
Lindelaan	Stichting Fokus	Kerkrade	lichamelijk gehandicapten	8 Fokuswoningen

Locatie	Verhuur aan	Plaats	Doelgroep	Eenheden/woningen
Deken Deutzlaan	Meander Zorggroep	Kerkrade	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 ruimte voor maaltijdverzorging
Elbereveldstraat	Radar	Kerkrade	begeleiding van cliënten met een beperking	1 ruimte
Emmastaete	Stichting Fokus	Brunssum	lichamelijk gehandicapten	8 Fokuswoningen
Donatusstraat	Radar	Nuth	verstandelijk gehandicapten	1 woning
De Wissel	Radar	Nuth	verstandelijk gehandicapten	10 wooneenheden
Parkstad	Housing Loket Parkstad		cliënten die vanuit een intramurale setting gaan wonen met begeleiding	10 woningen

## 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 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.

Met de gemeente Kerkrade, Heem Wonen en Wonen Limburg heeft Wonen Zuid in december 2016 een WMO-uitvoeringsconventant ondertekend.

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. Daarnaast nemen we in Roermond deel in het vangnetoverleg. Ook nemen we deel aan het project huisvesting kwetsbare burgers. Dit project wordt mede gesubsidieerd door de Provincie Limburg.

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 Wesseem.

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.

In Heerlen onderzoeken we de mogelijkheden voor een kleinschalige zorgvoorziening in de wijk Molenberg.

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 minderjarige statushouders in Midden-Limburg. Dit heeft geleid tot het ter beschikking stellen van 15 woningen voor kleinschalige opvang van deze jongeren.

In Midden-Limburg zijn afspraken vastgelegd in de regionale structuurvisie Wonen Welzijn en Zorg. Deze structuurvisie is in 2015 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. Deze capaciteit gold ook voor 2016. Wonen Zuid had binnen deze capaciteit een taakstelling van 9. Deze hebben we met het huisvesten van 16 cliënten ruim gehaald.

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.

## Nieuwe Woningwet

In het verslagjaar hebben we in het kader van de nieuwe Woningwet een aantal acties uitgevoerd.

### Scheidingsvoorstel

Wonen Zuid heeft gekozen voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB. Daarbij hebben we een afwegingskader opgesteld voor het bepalen van de omvang en soort over te hevelen activa naar de niet-DAEB-tak. De huurdersorganisaties zijn vanaf het begin van het traject intensief betrokken bij de afwegingen die Wonen Zuid daarbij heeft gemaakt. De huurdersorganisaties hebben een positieve zienswijze afgegeven op ons voorstel.

Ook hebben we met acht van de negen gemeenten waarin wij bezit hebben (Nederweert had daar geen behoefte aan) gesproken over wat het scheiden van DAEB en niet-DAEB inhoudt, welke afwegingen en keuzes wij daarin hebben gemaakt en wat dit betekent voor ons bezit en onze huidige en toekomstige huurders in de betreffende gemeente. Daarna hebben we aan alle gemeenten ons scheidingsvoorstel toegestuurd. Van alle negen gemeenten hebben we uiteindelijk positieve zienswijzen ontvangen. Daarbij hebben sommige gemeenten ons wel een aantal aandachtspunten meegegeven. Deze nemen we mee in de prestatieafspraken. Daarnaast hebben we onze systemen ingericht op deze administratieve scheiding.

### Statuten en reglementen

Deze zijn aangepast. Meer daarover in hoofdstuk 5.2 Governance.

## Nieuwe ondernemingsvisie

Om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen hebben we onze ondernemingsvisie 'Transformeren met perspectief' herijkt. Daartoe hebben we deze visie geëvalueerd en in kaart gebracht welke zaken we wel en niet hebben gerealiseerd. Ook de uitkomsten van onze maatschappelijke visitatie zijn hierbij betrokken. Daarnaast hebben we voor ons relevante toekomst- en omgevingsontwikkelingen in kaart gebracht en de belangrijkste ontwikkelingen benoemd die op ons afkomen.

Bij het maken van onze nieuwe ondernemingsvisie hebben we actief input opgehaald bij zowel onze eigen organisatie (medewerkers, Ondernemingsraad en Raad van Commissarissen) als onze externe stakeholders (huurdersverenigingen, bewonersgroepen en innovators).



Dit heeft geleid tot een positionpaper dat verder uitgewerkt is tot onze nieuwe ondernemingsvisie. Ook bij deze uitwerking zijn onze eigen organisatie en de huurdersverenigingen betrokken. Eind 2016 is de ondernemingsvisie vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

## 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 2016 hebben we € 18,9 miljoen aan onderhoud en € 17,2 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 5 Professionalisering van de organisatie).

## Klachtencommissie

Wonen Zuid werkt 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: [klachtenciewonenzuid.nl](http://klachtenciewonenzuid.nl). De Klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2016 in totaal 2 klachten in een zitting behandeld.

Van de in 2016 behandelde klachten werd bij:

- 1 klacht de huurder (gedeeltelijk) in het gelijk gesteld
- 1 klacht Wonen Zuid in het gelijk gesteld.

Voor meer informatie over de klachtencommissie verwijzen wij naar het jaarverslag van de klachtencommissie Wonen Zuid. Dit jaarverslag wordt gepubliceerd op [klachtenciewonenzuid.nl](http://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. Sinds medio 2016 zijn we ook via live chat te bereiken en kunnen klanten zich via onze website terug laten bellen.

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. Mensen die al 50 jaar of meer bij ons of een van onze rechtsvoorgangers huren. 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 2016 hebben we 28 trouwe huurders in het zonnetje gezet.



## 2. DUURZAAM BOUWEN EN ONTWIKKELEN

Om invulling te geven aan veranderende klantwensen en economische en demografische ontwikkelingen investeren we in de transformatie van onze woningportefeuille. De afgelopen jaren hebben we een groot deel van onze woningvoorraad aangepakt. Hierdoor is de kwaliteit van ons woningaanbod toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal woningen afgenomen. Ook de komende jaren gaan we verder met onze transformatieopgave.

We leven in een tijd van grote demografische en sociaaleconomische 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 2016 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 6,2 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huur (begroot: € 16,2) en € 10,3 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 2016 is onderdeel van de meerjarenbegroting 2016-2020.

### Begroot versus realisatie 2016

	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	83	56
Nieuwbouw koop	0	8
Sloop	173	34
Renovatie	323	253
Verkoop bestaand bezit	120	126

De tabel kan een vertekend beeld geven, want deze heeft betrekking op de jaarschijf 2016, terwijl Wonen Zuid met een meerjarenbegroting werkt. Naast de in de tabel opgenomen nieuwbouwaantallen waren er eind 2016 nog 45 huurwoningen in aanbouw. Daarnaast was eind 2016 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 2016 hebben we onze verkoopdoelstelling ruim gehaald. De opbrengst hiervan bedroeg € 13,2 miljoen.

### Uitgevoerd programma strategisch voorraadbeheer 2016 per gemeente

	Nieuwbouw huur	Nieuwbouw koop	Sloop	Renovatie bestaand	Verkoop bestaand
<b>Midden-Limburg</b>					
Roermond	19	8	0	24	20
Leudal	0	0	0	0	7
Maasgouw	30	0	0	0	5
Nederweert	0	0	0	0	2
Totaal	49	8	0	24	34
<b>Zuid-Limburg</b>					
Brunssum	7	0	0	48	40
Heerlen	0	0	9	42	11
Kerkrade	0	0	0	99	12
Valkenburg	0	0	12	40	12
Nuth	0	0	13	0	17
Totaal	7	0	34	229	92

### **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 2016 hebben we 56 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten:

- 7 woonwerkwoningen voor alle doelgroepen (Wijenweg, Treebeek, Brunssum);
- 30 appartementen voor senioren (Mosam Terra, Maasbracht, Maasgouw);
- 19 appartementen voor senioren (Van Heutszstraat, Kitskensberg, Roermond).

In 2016 hebben we 7 huurwoningen gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000,-, namelijk de woonwerkwoningen in Treebeek. Deze hogere stichtingskosten zijn het gevolg van het extra grote volume van deze woning, met daarin op de begane grond een werkruimte.

Wonen Zuid heeft minder nieuwbouw huur gerealiseerd en hierin minder geïnvesteerd dan begroot. Dit komt omdat alle woningen uit de laatste fase van de Kapelse Tuyn in Roermond verkocht zijn. Deze stonden in de begroting nog als huur. Daarnaast is de bouw van de woningen aan de Wethouder Paulssenlaan in Valkenburg later gestart dan gepland.

### **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 2016 hebben we 34 woningen gesloopt:

- 9 woningen Van Weerden Poelmanstraat, het restant van het in 2015 geëxplodeerde bouwblok na de diefstal van een gasleiding (De Hees, Heerlen);
- 12 woningen om plaats te maken voor nieuwbouw Bavostraat/Barbarastraat (Bavowijk, Nuth);
- 13 woningen om plaats te maken voor nieuwbouw aan de Wethouder Paulssenlaan en omgeving (Centrum, Valkenburg).

### **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 2016 was hiervan bij 229 van de gerenoveerde woningen sprake. De gemiddelde bijbehorende huurverhoging bedroeg € 22,- per woning per maand.

In 2016 hebben we 253 woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 9,8 miljoen. Dat is gemiddeld circa € 39.000,- per woning. De begrote aantallen renovatie zijn niet gehaald. Dit is met name het gevolg van:

- het opschuiven van de renovatie van woningen in Sterrenberg in Roermond omdat het langer duurde dan gepland om de benodigde goedkeuring van de huurders te krijgen;
- het verschuiven van de oplevering van de woningen in de A. Fokkerstraat in Heerlen als gevolg van weersomstandigheden;
- de vertraging bij de renovatie van de woningen in de Tollenstraat in Heerlen door flora- en faunaregelgeving.

### **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 onze huurders 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 2016 heeft Wonen Zuid alle vergoedingen uit het sociaal plan verhoogd met 0,6% (inflatie 2015). De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg daarmee in het verslagjaar € 5.918,-. De vergoeding van Wonen Zuid ligt iets boven de verplichte landelijke verhuiskostenvergoeding (€ 5.892,-). De vergoeding bij ingrijpende opknopbeurt waarbij geen verhuizing nodig is, bedroeg bij Wonen Zuid in 2016 maximaal € 2.825,-.

Op basis van het sociaal plan hebben 237 huishoudens in 2016 een vergoeding voor renovatie gekregen (totaal ca. € 98.700,-). Het gaat hierbij om de volgende renovatieprojecten:

- Elbereveldstraat (Spekholzerheide, Kerkrade),
- Sint Pieterstraat en Reinaldstraat (Centrum, Valkenburg),
- Spoorstraat (Treebeek, Brunssum),
- Sint Nicolaasstraat (Centrum, Valkenburg),
- Tollenstraat en omgeving (Molenberg, Heerlen).
- enkele losse woningen op diverse locaties.

Daarnaast hebben 13 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal circa € 67.000,-) ontvangen omdat hun woning gesloopt is of gaat worden. Het gaat hierbij om de volgende sloopprojecten:

- Donderbergweg (Sterrenberg, Roermond),
- Bavostraat - Barbarastraat (Bavowijk, Nuth),
- enkele losse woningen op diverse locaties.

Het sociaal plan is vertaald in een praktische folder; de teksten staan op [wonen-zuid.nl](http://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 jaren 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 en in 2016 nog 18.

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.

In 2016 zijn in deze wijk nog zeven woonwerkwoningen gerealiseerd. Verhuur ging in het begin moeizaam, omdat dit een nieuw nog relatief onbekend concept is. Inmiddels zijn deze echter allemaal verhuurd, wat weer een extra impuls geeft aan de bedrijvigheid in de wijk. Ook zijn in 2016 de daken van 48 voormalige mijnwerkerswoningen vernieuwd, waarbij tevens asbest is verwijderd en isolatie is aangebracht. De woningen maken onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Mijnskoloniën Brunssum.

### **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 2016 hebben we bijna € 18,9 miljoen aan onderhoud geïnvesteerd.

#### Onderhoudskosten gesplitst naar soort 2016 x € 1.000,-

Planmatig onderhoud	€ 10.404
Klachtenonderhoud	€ 5.143
Mutatieonderhoud	€ 3.335
Totaal	€ 18.882

#### Modernisering dagelijks onderhoud

Om de klanttevredenheid te vergroten, efficiënter te werken en een betere technische kwaliteit te krijgen tegen lagere kosten hebben we gewerkt aan de modernisering van ons dagelijks onderhoud. Dat doen we in de vorm van ketensamenwerking.

Daarbij hebben we alle aannemers die dagelijks onderhoud voor ons verrichten in de gelegenheid gesteld zich aan te melden voor de selectieprocedure. Tien bedrijven hebben zich aangemeld, waarvan er zeven aan de selectiecriteria voldeden. Deze zeven bedrijven zijn vervolgens gevraagd een plan van aanpak in te dienen met betrekking tot genoemde doelen. Eind 2016 zijn vier partijen geselecteerd die de komende vier jaar voor Wonen Zuid het dagelijks onderhoud gaan uitvoeren.

#### 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 transformatieopgave te kunnen realiseren. De woningmarkt trekt duidelijk weer aan; in 2016 is Wonen Zuid erin geslaagd om 126 woningen te verkopen. Zes woningen meer dan de target. 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 126 woningen zijn er 17 aan zittende huurders en 109 in onbewoonde staat verkocht.

## Verkoop bestaand bezit per gemeente 2016

	Verkoop aan zittende huurders	Verkoop bij mutatie
<b>Midden-Limburg</b>		
Roermond	2	18
Leudal	2	5
Maasgouw	0	5
Nederweert	0	2
Totaal	4	30
<b>Zuid-Limburg</b>		
Brunssum	2	38
Heerlen	2	9
Kerkrade	4	8
Valkenburg	1	11
Nuth	4	13
Totaal	13	79

We verkopen op basis van vastgesteld beleid. Eind 2016 hebben we onze verkooppoule herijkt. Daarbij is de jaarlijkse verkooptarget voor 2017 en verder naar beneden bijgesteld. Redenen hiervoor zijn:

- toenemende tegenstand van gemeenten en huurdersorganisaties tegen grootschalige verkoop;
- groei doelstelling; in onze nieuwe ondernemingsvisie gaan we uit van groei van onze portefeuille en bij deze strategie past minder verkoop beter;
- onze financiële positie laat het toe om minder opbrengsten te genereren uit verkoop bestaand bezit.

Bij het vaststellen van onze nieuwe verkooppoule hebben we gebruik gemaakt van drie argumenten om onze woningen voor verkoop te selecteren; onze strategische vastgoedsturing, financiële afwegingen (door-exploiteren versus verkopen) en ons volkshuisvestelijk perspectief. Bovendien is in de nieuwe verkooppoule een onderscheid gemaakt tussen verkoop door middel van uitpanden bij mutatie en complexmatige verkoop.

Aan de huurdersorganisaties wordt hierover in 2017 advies gevraagd. Bij de gemeenten nemen we dit mee bij de voorbereiding voor de prestatieafspraken voor 2018.

## Woningbezit

Het uitvoeren van de maatregelen in het kader van ons strategisch voorraadbeleid leidt tot een afname van ons woningbezit. Eind 2016 hadden we 13.777 woningen in bezit.

### Ontwikkeling bezit Wonen Zuid per gemeente 2016

	Bezit 1-1-2016	Bezit 1-1-2017
<b>Midden-Limburg</b>		
Roermond	5.698	5.698
Leudal	1.170	1.163
Maasgouw	383	408
Nederweert	24	22
Totaal	7.275	7.291
<b>Zuid-Limburg</b>		
Brunssum	623	590
Heerlen	1.911	1.892
Kerkrade	1.724	1.712
Valkenburg	1.161	1.136
Nuth	1.185	1.156
Totaal	6.604	6.486

Behalve woningen heeft Wonen Zuid in 2016 ook nog de volgende onroerende zaken in bezit.

### Overige onroerende zaken in exploitatie 2016

	Garages		Bergingen		Parkeerplaatsen		Winkels/ bedrijfsruimten		Overige ruimten*	
	1-1	31-12	1-1	31-12	1-1	31-12	1-1	31-12	1-1	31-12
Totaal	1.422	1.419	128	129	472	519	50	48	116	185

\* Een werkplaats is omgezet naar garage

De toename van de overige ruimten is het gevolg van het realiseren van scootmobielruimtes; begin 2016 waren dat er nog 47 en eind 2016 163.

Het programma strategisch voorraadbeleid 2016 staat niet op zichzelf. Al jaren 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 Strategische Vastgoedsturing

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Nieuwbouw huur	121	38	83	35	80	58	56	471
Nieuwbouw koop	22	15	22	0	0	5	8	72
Sloop	18	1	12	3	24	25	34	117
Renovatie	239	357	446	338	212	318	253	2163
Verkoop bezit	68	88	90	132	117	108	126	729

### Strategische Vastgoedsturing

Om ook op de lange termijn nog beter te kunnen sturen zijn we enkele jaren geleden gestart met het project strategische vastgoedsturing. Hierbij hebben we onze vastgoedportefeuille tegen het licht gehouden en op hoofdlijnen onze toekomstige wensportefeuille per gemeente bepaald.

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. Dit traject is afgerond in 2016. 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.

In het verslagjaar is ook gestart met het aanbrengen van brandveiligheidsvoorzieningen in twee hoogbouwflats de Viever en de Vliegenier in de Donderberg (Roermond). De uit te voeren maatregelen zijn samen met de gemeente en de veiligheidsregio bepaald, onder andere naar aanleiding van een brand in een kelder van één van de flats eind 2015.

Tevens is in Valkenburg gestart met de vervanging van voordeuren van portiekwoningen, waarmee deze voldoen aan alle WBDBO eisen. Ook zijn werkzaamheden aan 114 woningen in Roermond gestart waar de daken op de woning-scheidende wanden worden voorzien van brandwerende details en materialen.

Via de in 2016 gestarte conditiemeting van ons totale woningbezit komt informatie beschikbaar over mogelijk onveilige situaties in woningen en woongebouwen. Zien we daarbij dat er daadwerkelijk sprake is van onveilige situaties, dan maken we meteen een plan van aanpak om de onveilige situatie op te heffen.

### **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 hebben wij een aantal medewerkers opgeleid die asbest in woningen kunnen herkennen.

In 2015 is in samenwerking met een externe adviseur een uitgebreide inventarisatie voorbereid van asbest binnen ons bezit. De asbest-

inventarisatie combineren we met de conditiemetingen (zie verderop in dit hoofdstuk) van onze woningen en wordt uitgevoerd in periode 2016 - 2018. Doel van de asbestinventarisatie is niet alleen het zelf beschikken over deze inventarisatie, maar de kennis over aanwezige asbest ook proactief te delen met de huurders van de betreffende woningen.

In het verslagjaar hebben we een plan van aanpak opgesteld over de wijze van (mogelijke) sanering. Daarbij sluiten we zo veel mogelijk aan bij natuurlijke momenten (mutatie, planmatig onderhoud en renovatie). Speciale aandacht is daarbij besteed aan asbesthoudende daken. Daarvan is namelijk bij wet bepaald dat deze na 2024 niet meer mogen voorkomen in Nederland.

### **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 een aantal 'richtlijnen duurzaamheid en energie' opgesteld, waarmee we gericht kunnen werken aan energielastenbeperking bij ons woningbezit. Dat doen we bijvoorbeeld 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 1).

In het verslagjaar hebben we – in voorbereiding op onze nieuwe ondernemingsvisie – de algemene richtlijnen uit 2015 verder geconcretiseerd. Dit traject is nog niet afgerond. Twee concrete

doelstellingen zijn wel al in de nieuwe ondernemingsvisie meegenomen, namelijk 'labels F en G, weg ermee!' en het streven om alle nog te realiseren nieuwbouw nul-op-de-meter te maken. Daarnaast denken wij, in het kader van betaalbaarheid, verder na over het toepassen van segmentatie in de mate van kostendekkendheid bij duurzaamheidsingrepen, het stimuleren van meer (milieu)bewustwording en gedragsverandering bij huurders en het gebruik van meer duurzame materialen.

### Energielabeling

Wonen Zuid heeft er in het verleden voor gekozen de energielabeling 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 energielabeling uit te besteden.

In 2016 zijn circa 1.800 woningen opgenomen en voorzien van een energieindex-rapportage. In 2017 zal dat voor ongeveer 2.700 woningen gebeuren. Over enkele jaren is ons hele bezit opgenomen conform de voorschriften van het Nader Voorschrift.

### Verdeling energielabels van woningen van Wonen Zuid eind 2016

Label/energie-indexklasse*	Percentage
A++	0,2%
A+	0,7%
A	5,9%
B	14,5%
C	26,7%
D	26,0%
E	13,8%
F	7,0%
G	3,4%
Onbekend**	1,8%
Totaal	100,0%

\* Labels gelden voor woningen die opgenomen zijn vóór 1 januari 2015, energie-indexklassen voor woningen die zijn opgenomen vanaf 1 januari 2015 (conform Nader Voorschrift).

\*\* Deze categorie heeft met name betrekking op woningen die op de nominatie staan voor sloop en opgeleverde nieuwbouw huurwoningen 2016 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. Een groot project was de renovatie van de 81 appartementen Elbereveldstraat (Kerkrade). In dit project hebben we voor ruim € 1 miljoen geïnvesteerd in isolatie van de gebouwschil, vervanging van kozijnen met HR++ glas, het aanbrengen van individuele CV-ketels per appartement en mechanische ventilatie. In het verslagjaar hebben we 474 nieuwe Hr-ketels geplaatst waarmee een bedrag van ruim € 0,8 miljoen is gemoeid. Daarnaast is in 2016 ook veel aan collectieve cv-installaties verbeterd. Voor een bedrag van € 154.000,- zijn oude cv-pompen vervangen door energiezuinige cv-pompen en zijn radiatorkranen vervangen om weerstanden in cv-installaties te verminderen. Per locatie kan hiermee een energiebesparing tussen de 25% en 30% gerealiseerd worden. Het betrof circa 400 woningen. Ook hebben we in 2016 bijna 150 daken vervangen, waarbij ook dakisolatie is aangebracht en hebben we van een aantal woningen de muren geïsoleerd. In totaal is er ruim € 3 miljoen geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen.

### **Zonnig-Limburg**

Wonen Zuid werkt samen met een tiental andere corporaties in Zonnig-Limburg fase II. De deelnemende corporaties willen in de periode 2015 - 2017 ca. 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 Wonen Zuid achtergebleven. In 2016 zijn bij een drietal projecten zonnepanelen aangebracht:

- Floreshof Heythuysen (renovatieproject, 4 woningen),
- Van Heutszstraat Roermond (nieuwbouw, 19 woningen),
- Mosam Terra Maasbracht (nieuwbouw, 30 woningen).

### **Palet Parkstad**

Het doel van Parkstad Limburg Energie Transitie (Palet) is het ontwikkelen van een instrumentarium voor de verduurzaming van de sociale woningvoorraad om rond 2050 een energieneutrale (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 Wonen Zuid renovatieproject 81 woningen Elbereveldstraat in Kerkrade 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 is deze tool verder uitgewerkt en getoetst.

### **Energieteam Heerlen**

Het Energieteam Heerlen is een initiatief van de gemeente Heerlen in samenwerking met de 5 plaatselijk opererende woningcorporaties (waaronder Wonen Zuid) en een bouwmarkt. Doel is het verstrekken van een (gratis) pakket met een aantal energiebesparende producten en adviezen aan huurders. Bijna 3.500 gezinnen in Heerlen hebben een energieadvies aangevraagd en gekregen. Wonen Zuid heeft besloten al haar huurders in Heerlen (bijna 1.900) dit aanbod te doen. Uiteindelijk hebben 455 huurders van Wonen Zuid (24%) hiervan gebruik gemaakt.

### **Conditiemeting**

De conditiemeting van onze woningen heeft als doel om de technische kwaliteit van ons bezit inzichtelijk te krijgen, zodat de meerjarenonderhoudsbegroting daar beter op kan worden afgestemd en alle woningen op een minimaal vereist kwaliteitsniveau (score 3) kunnen worden gebracht.

Na een voortvarende start begin 2016 is na de zomervakantie gewerkt aan de voorbereiding om de inspecties uit te breiden met veiligheidsaspecten zoals WBDBO, vallen, elektrocutie, legionella en constructieve veiligheid. Hiervoor is het woningbezit gespiegeld aan een risicomatrix op bouwjaar en woningtypologie. Daarmee hebben we per combinatie van bouwjaar en woningtype een overzicht van het risico per onderwerp. Vanaf januari 2017 worden deze risico's geïnspecteerd tijdens de conditiemeting. In de volgende tabel is weergegeven hoeveel woningen er eind 2016 waren geïnspecteerd. Score 1 betekent nieuwbouwkwaliteit, score 6 betekent sloopprijs.

Score	Aantal	Percentage
1	176	1,3%
2	632	4,6%
3	2.158	15,7%
4	388	2,8%
5	0	0,0%
6	0	0,0%
Totaal geïnspecteerd	3.354	24,3%
Onbekend	10.423	75,7%







# 3. KLANTVRAAG STAAT CENTRAAL

De klantvraag staat centraal bij Wonen Zuid. 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 door de ogen van de klant gekeken hoe Wonen Zuid het doet. 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 heeft KWH ons begin 2017 doorgegeven dat we ook over 2016 het label gehaald hebben.

In onderstaande tabel staan onze scores voor 2016.

Onderdeel	Score	KWH-norm
Contact	8,0	7
Woning zoeken	8,0	7
Nieuwe woning	8,1	7
Huur opzeggen	7,7	7
Reparaties	7,8	7
Onderhoud	7,8	7
Totaal	7,9	7

### 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. Op de onderdelen 'melding reparatieverzoek' en 'kwaliteit afhandeling' is de score in 2016 iets gestegen. De score op de andere twee onderdelen is gelijk gebleven.

Onderdeel	Score 2015	Score 2016
Melding reparatieverzoek/aankondiging werkzaamheden	7,9	8,0
Afspraak reparatie	7,6	7,6
Kwaliteit afhandeling	7,4	7,5
Persoonlijke service	8,0	8,0
Algemene beoordeling	7,7	7,8

### 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

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.

In het verslagjaar zijn de volgende panels uitgevoerd:

- zogenaamde 'dialoogmapsessies' met huurdersorganisaties en medewerkers van Wonen Zuid in het kader van de nieuwe ondernemingsvisie;
- een panel met huurders van duurdere huurwoningen om te onderzoeken hoe duurdere huur beter/anders te positioneren;
- een borrel om te inventariseren wie de belangstellenden en potentiële huurders van de te realiseren woningen op de Area-M locatie zijn, wat ze willen en hoe ze het proces zien;
- een zogenaamde 'Work Area' met kleine zelfstandig ondernemers en creatievelingen over wonen en werken op de locatie Area-M;
- ten behoeve van de wijkvisie de Kemp hebben er tijdens een zogenaamd 'pleingesprek' een aantal diepte-interviews en panel met wijkpartners plaatsgevonden;
- op de Sterrenberg is een panel georganiseerd met woningzoekenden en huurders om onze nieuwbouwplannen Sterrenberg te toetsen en hen te laten meedenken;
- een panel met bewoners van de Molenberg als input voor de wijkvisie van die wijk.

## Area-M

Area-M is een nieuw concept in Roermond op het gebied van wonen, leven én huren. Het is een project gebaseerd op de uitgangspunten van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) waarbij de doelgroep zelf bepaalt welke nieuwbouw Wonen Zuid gaat realiseren op het oude Campinaterrein aan de Prins Bernhardstraat. Een werkwijze die al enige jaren toegepast wordt in de koopsector. Area-M is het eerste CPO huurproject in Limburg.

Met Area-M richt Wonen Zuid zich op een creatieve groep mensen die houdt van vrijheid, die ondernemend is en waarvoor ervaringen belangrijker zijn dan tastbare zaken. Een groep die nog relatief klein is, maar wel groeit en daarom ook voor Wonen Zuid steeds belangrijker wordt. Dit project biedt ons de kans om veel te leren van de doelgroep en van vraaggestuurd ontwikkelen.

Bij deze nieuwe manier van ontwikkelen van woningen hoort ook een andere manier in benadering van de doelgroep. We hebben onze doelgroep actief opgezocht en hebben hun gevraagd hun woonvoorkeuren via een 'swipe what you like' test op de website kenbaar te maken. Ruim 500 mensen deden mee en schetsten zo de eerste krijtlijnen. Een deel van de deelnemers wil in het vervolg blijven participeren. Met deze innovators/early adopters gaan we de eerste ideeën verder uitwerken. Daarnaast steunen diverse kleine en grotere ondernemers Area-M. Deze samenwerking leidt tot win-win situaties. In 2017 gaan we samen met de doelgroep, architect en procesbegeleider plannen vormen. Voor Area-M hebben we een website ([area-mroermond.nl](http://area-mroermond.nl)) en Facebookpagina opgezet.

## 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 en de leefbaarheid in wijken sterk onder druk kan zetten. 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 van een teruggang in leefbaarheid in buurten en wijken door het:

- voorkomen c.q. verkleinen van leegstand in het particulier bezit;
- verbeteren van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad;
- 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 onze strategische vastgoedsturing en 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. 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 hebben we in het verslagjaar onder andere gebruikt als input voor onze nieuwe ondernemingsvisie, strategische vastgoedsturing, prestatieafspraken met gemeenten, nieuwe wijkvisies, herijking van de verkoopoude 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 dieper liggende 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 2016 hebben we 360 aanvragen ontvangen voor ZAV's. Van deze aanvragen is 95% gehonoreerd en 5% afgewezen.



## 4. GOED WONEN IN FIJNE WIJKEN

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 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 we niet alleen invullen. Daarvoor hebben we partners nodig. Daarbij is een belangrijke rol 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

Wijkvisies vormen de basis voor onze investeringen en activiteiten. Vanuit integrale visies 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 huurders 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 2) 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 (WOP) opgesteld. Het plan 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 en 2015 hebben we 52 gerenoveerde woningen opgeleverd. In 2016 waren er dat 18.

In 2016 hebben we ook gewerkt aan een nieuwe wijkvisie voor de Roermondse wijk De Kemp. Bij het maken van deze wijkvisie hebben ook de bewoners van de wijk een nadrukkelijke rol gehad.

### **Heerlen**

In Heerlen hebben we een nieuwe wijkvisie voor de wijk Molenberg gemaakt. Ook bij deze visie hebben bewoners van de wijk een belangrijke rol gehad. 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. Het al bestaande Masterplan 'Hart voor Treebeek' is in deze visie meegenomen. In 2016 hebben we in het centrum van Treebeek 7 woon-werk woningen in de huur opgeleverd.

### **Kerkrade**

Begin 2014 is de Stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II 'Klaar voor de toekomst' vastgesteld. De visie is opgesteld door de gemeente in samenwerking met Wonen Zuid en collega corporatie Wonen Limburg. In 2015 is het bijbehorende uitvoeringsprogramma opgesteld. In 2016 is de projectontwikkelingsovereenkomst Erensteinerveld ondertekend.

Hierin hebben Wonen Zuid en de gemeente Kerkrade afspraken gemaakt over de sloop van 104 woningen in Erensteinerveld en de vervangende nieuwbouw.

## Leefbare en veilige buurten

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

- ondersteuning van bewonersgroepen;
- preventie woninginbraken;
- aanpak uitstraling woongebouwen;
- aanpak groenstroken, brandpaden en erfafscheidingen;
- pleingesprekken met bewoners;
- welkom- en nazorggesprekken met nieuwe bewoners;
- verhogen van veiligheid door camerabewaking en inzet beveiligingsbedrijf;
- inloopmiddagen in ontmoetingsruimte seniorencomplex voor andere bewoners uit de buurt;
- inloopavonden voor omwonenden van panden waar jonge statushouders gehuisvest worden;
- vergroten bekendheid en toegankelijkheid wijkteams;
- waarderingsactiviteiten voor vrijwilligers (o.a. buurtbemiddeling);
- herinrichten scootmobielruimtes;
- inschakelen leegstandsbeheer voor tijdelijke verhuur van te slopen woningen;
- realiseren Cruyff Court en moestuin in de Donderberg in het kader van het Wijkontwikkelingsplan Donderberg.

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.

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

## Indirecte investeringen in leefbaarheid

Behalve de hiervoor beschreven directe investeringen in leefbaarheid hebben we in 2016 ook indirect in leefbaarheid geïnvesteerd. Denk daarbij aan de inzet van 9 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 activiteiten 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 2016 hebben we naast de reguliere investeringen op het gebied van strategisch voorraadbeleid circa € 1,3 miljoen aan leefbaarheid besteed.





# 5. PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE

Wij willen een bedrijf zijn 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. Zowel voor onze klanten als hun eigen toekomst. Vanuit een solide basis sturen wij op professionaliteit van onze organisatie. Onze kernwaarden klantgericht, ondernemend en samenwerken staan centraal in het naar een hoger niveau brengen van zowel onze organisatie als de individuele medewerkers. Daarmee dragen onze kernwaarden bij aan het optimaliseren van ons maatschappelijk rendement.

## 5.1 HUMAN RESOURCE MANAGEMENT

### Organisatiestructuur

Wij werken in een steeds veranderend speelveld. Daarbinnen willen we onze klanten nog beter van dienst zijn. We willen ons ondernemerschap verder versterken en tegelijkertijd de opgaven uit onze ondernemingsstrategie blijven realiseren. Om dat te kunnen doen hebben we een kostendekkende exploitatie nodig en dienen de organisatiekosten verminderd 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. Samen met de directeurs van de afdelingen Wonen, Transformatie, Financiën & ICT en Strategie & Organisatie vormt het bestuur het directieteam.



## Cultuur

Onze kernwaarden: klantgericht, ondernemend en samenwerken vormen de basis voor onze cultuur. We werken met een toolbox die ons helpt verder invulling te geven aan de houding en gedrag die past binnen onze cultuur.

In het kader van projectmatig werken hebben we (o.a. op basis van ervaringen van gebruikers) ons handboek projectmatig werken verder ontwikkeld en zijn onze besluitvormingstrajecten rondom vastgoedprojecten ook in lijn met dit handboek gebracht.

Daarnaast hebben er in 2016 gesprekken plaatsgevonden met alle leidinggevendenden rondom het thema leiderschap. De informatie uit deze gesprekken vormt de input voor een masterclass voor alle leidinggevendenden in 2017.

## Ons Nieuwe Werken

Wij willen daar zijn waar we onze klanten het beste kunnen helpen; op kantoor, in de wijk of bij klanten thuis. En dat willen we op de meest efficiënte manier organiseren. We hebben onze dienstverlening gecentraliseerd vanuit twee kantoren: Heerlen en Roermond. Onze klanten kunnen (online) veel zelf regelen. We werken volgens de principes van 'Het Nieuwe Werken'. Dat betekent dat er geen vaste werkplekken meer zijn. Medewerkers kiezen op basis van hun 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.

## Instroom, doorstroom en uitstroom

Wonen Zuid heeft in 2016 160 medewerkers in dienst. In de tabel staat een meerjarige vertaling van het aantal medewerkers in fte.

periode	aantal fte
2011	163
2012	153
2013	155
2014	153
2015	150
2016	154

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 de vermindering van onze organisatiekosten. Hierdoor is onze vaste formatie vanaf 2013 met 6,79 fte afgenomen. Eind 2016 is onze vaste formatie 143,86 fte.

De overige fte's betreft tijdelijke formatie o.a. in verband met opvang arbeidsongeschiktheid, speciale projecten etc.

In 2016 hebben 6 medewerkers hun dienstverband bij Wonen Zuid beëindigd. Hiervan is er 1 met pensioen gegaan, van 4 medewerkers is hun tijdelijke contract afgelopen en niet verlengd en van 1 medewerker is het vaste dienstverband beëindigd.

## Loopbaan en ontwikkeling

Wonen Zuid vindt het belangrijk dat medewerkers zich kunnen ontwikkelen. Zowel om mee te kunnen groeien met de organisatie en onze manier van (samen)werken als om van werk naar werk te kunnen groeien. Daarom besteden wij veel aandacht aan de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers. Dat doen we zowel door groepsgewijze trainingen (deels in company) alsook individuele opleidingstrajecten. Dit varieert van trainingen in het kader van teambuilding tot het verwerven en up to date houden van nieuwe kennis, vaardigheden of houding. Daarnaast is er ruimte voor intern traineeship als voorbereiding op interne doorstroming van medewerkers. Waar nodig zetten we ook ontwikkelingsgerichte coaching in.

Door het samenwerkingsverband van 8 grote Limburgse woningcorporaties is het Transferpunt opgericht. Dit heeft tot doel het creëren van bewustzijn over duurzame inzetbaarheid. Daarvoor wordt gezamenlijk een aantal concrete activiteiten georganiseerd en kunnen medewerkers er terecht voor advies.

### Strategische personeelsplanning

In 2016 hebben we verder gewerkt aan de ontwikkeling van onze strategische personeelsplanning voor het voorbereiden, vormgeven en implementeren van beleid rondom de instroom, doorstroom en uitstroom van personeel passend bij de toekomstige organisatie. Ook heeft er een evaluatie van het beschikbare beleid en bijbehorende instrumentarium plaatsgevonden. Strategische personeelsplanning is ook een belangrijk onderwerp in het overleg met de Ondernemingsraad.

## Veiligheid

Veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in onze organisatie. Dat geldt zowel voor de veiligheid van onze klanten, onze medewerkers als de medewerkers van bedrijven die in opdracht van ons werken. Veiligheid hebben we geborgd via een protocol Agressie & Geweld, ons calamiteitenplan en een BHV-plan.

### Agressie en geweld

In 2016 is een nieuw protocol Agressie & Geweld opgesteld ter vervanging van de oude protocollen. Daarbij zijn alle medewerkers met direct klantcontact en hun leidinggevenden getraind in de omgang met agressie en geweld en is een interventieteam samengesteld. De trainingen zijn begin 2017 afgerond.

### Calamiteiten

Om goed voorbereid te zijn op eventuele calamiteiten werken we met een calamiteitenplan. Op basis van praktijkervaringen met het werken met ons eerdere plan hebben we ons plan in 2016 aangepast. Dit wordt begin 2017 geïmplementeerd. Daarbij worden ook de trainingen voor een aantal leden van de calamiteitenteams meegenomen.

### BHV

In ons bedrijf zijn een aantal bedrijfshulpverleners aanwezig. Collega's die kunnen helpen als een medewerker of bezoeker onwel wordt. Om ervoor te zorgen dat hun kennis actueel blijft volgen ze ieder jaar een training.

## Ruimte voor werkervaring

Als maatschappelijk ondernemer vinden wij het belangrijk in onze organisatie ruimte te bieden voor het begeleiden van stagiaires en het bieden van werkervaring. In 2016 hebben 19 studenten bij ons hun stage doorlopen. Van 6 daarvan liep de stage door tot begin 2017. Wonen Zuid is een door de Stichting Samenwerking Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB) 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. Dit in combinatie met onze kernwaarden. Aan het begin van het jaar

worden met iedere medewerker planningsafspraken gemaakt. In de loop van het jaar vinden voortgangsgesprekken plaats en aan het einde van het jaar wordt bekeken in hoeverre deze afspraken daadwerkelijk gerealiseerd zijn. In 2016 is daarnaast gewerkt aan het verbeteren van de tool die we gebruiken om beoordelingsafspraken vast te leggen.

## Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuimbeleid richt zich op het zo veel mogelijk voorkomen en verminderen van ziekteverzuim. Een goed samenspel tussen werknemer en organisatie is hierbij een voorwaarde. Met duidelijke wederzijdse afspraken en regels. Daarnaast werken we met afspraken op het gebied van arbeidsinhoud, arbeidsomstandigheden, arbeidsverhoudingen en sociaal-medische begeleiding om het (langdurig) ziekteverzuim te beperken.

Het ziekteverzuim over 2016 was 5,29%. Hiermee is het ziekteverzuim lager dan in 2015 (5,52%). De belangrijkste reden voor afname van het ziekteverzuim is het herstel van een aantal langdurig zieken. Het kort verzuim betrof 1,42% van het totale ziekteverzuim; het lang verzuim 3,87%.

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. Curatief zetten we onder meer coaching en andere vormen van directe begeleiding in. Preventief 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. In 2016 heeft een aantal medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot individuele coachingsgesprekken.

## Beleidsontwikkelingen

Ook op het gebied van HRM werken we aan beleidsontwikkeling. In dat kader hebben we ook in 2016 weer een aantal stappen gezet.

- Ontwikkeling ken- en stuurgetallen ten behoeve van monitoring en scenarioanalyses.
- Monitoring gevolgen van 'Ons Nieuwe Werken' en de afschaffing van de tijdsregistratie.
- Monitoring werkkostenregeling.
- Monitoring gevolgen van de gewijzigde vakantiewetgeving.

- Vaststelling nieuw arbobeleidsplan.
- Eerste aanzet modernisering mobiliteitsbeleid.
- Duurzaam doorwerken: onderzoek naar de mogelijkheden van een demotieregeling.

## Dienstverlening aan derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2016 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.

## 5.2 GOVERNANCE

Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen uit onze maatschappij. De zorg voor een leefbare woonomgeving hoort daarbij. Wonen Zuid is een maatschappelijke ondernemer die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. We staan midden in de samenleving; zijn open en transparant. In dat kader zien wij good governance 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 Governancecode woningcorporaties is ingedeeld in 5 principes die leidend moeten zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie:

1. leden van bestuur en Raad van Commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. bestuur en Raad van Commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. bestuur en Raad van Commissarissen zijn geschikt voor hun taak;
4. bestuur en Raad van Commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. bestuur en Raad van Commissarissen 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 [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl).

In 2016 hebben we ons governance arrangement in lijn gebracht met de nieuwe Woningwet. Daartoe zijn de statuten en reglementen aangepast. Daarnaast hebben wij een Reglement Financieel Beleid en Beheer

opgesteld. De Autoriteit Woningcorporaties heeft op 28 september 2016 goedkeuring verleend aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer van Wonen Zuid.

### **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 risico-management 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 6 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 5.3 van dit jaarverslag) zijn de taak en werkwijze van de raad beschreven, evenals de manier waarop de raad hieraan in 2016 invulling heeft gegeven. De raad kent een 4-tal commissies. In 2016 waren er 2 commissarissen aftredend. Meer hierover in hoofdstuk 5.3 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 Wonen Zuid of de bestuurder, kunnen uitsluitend genomen worden na goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Een dergelijke situatie heeft zich in 2016 niet voorgedaan.

## **In- en externe controle**

### **Interne controlefunctie**

Wonen Zuid werkt met een raamwerk voor interne beheersing. 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. In het Reglement Financieel Beleid en Beheer is verankerend dat de control functie in een afzonderlijke organisatie-eenheid is opgenomen. De concern controller legt verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen over de opzet en werking van interne beheersing- en controlesystemen.

### **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. Het visitatierapport en de reactie van Wonen Zuid daarop is te lezen op [wonen-zuid.nl](http://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 de Autoriteit Woningcorporaties(Aw) worden ieder jaar een aantal - deels periodieke - overleggen gevoerd. In het verslagjaar is onder andere gesproken over:

- begroting 2017,
- jaarrekening en jaarverslag 2015,
- WSW-toets 2015,
- cijfermatige kerngegevens 2015 (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 2016 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het jaarverslag en de jaarrekening 2015 en de begroting 2017-2022. 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 5.3 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. Om de interne risicoanalyse verder aan te scherpen voeren wij periodiek overleg met onze stakeholder Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De WSW risicoanalyse 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.

In de begroting 2017-2022 heeft Wonen Zuid ten aanzien van een aantal beleidsuitgangspunten en aannames risico's geïdentificeerd en

op basis van een gevoeligheidsanalyse inzichtelijk gemaakt wat het gevolg is van een negatieve afwijking van de aannames op een aantal voor ons belangrijke parameters, te weten de exploitatiekasstroom, Interest Coverage Ratio en Loan to Value. In totaal is een achttal gevoeligheidsanalyses opgesteld, te weten:

1. OP-ambitie: renovatie/duurzaamheid,
2. OP-ambitie: verwerving,
3. huurbeleid,
4. kostenontwikkeling,
5. verkoopopbrengst bestaand bezit,
6. huurdering,
7. fiscale effecten,
8. rente-ontwikkeling.

De belangrijkste in de begroting geïdentificeerde risico's die invloed kunnen hebben op de financiële positie van Wonen Zuid hebben betrekking op:

#### **1. Ambities vanuit het OP: renovatie/duurzaamheid**

Het transformatieprogramma om te komen tot onze wensportefeuille in 2025 is aan verandering onderhevig. Door de jaren heen wordt dit programma geactualiseerd dan wel aangevuld op basis van wijkvisies, actuele marktontwikkelingen en investeringsvoorstellen. Dit zou kunnen leiden tot een toename van het benodigde renovatiebudget. Het verbeteren van de gemiddelde energie-index van de portefeuille zou eveneens kunnen leiden tot hogere investeringen dan nu in de begroting opgenomen.

#### **2. Ambities vanuit het OP: verwerving**

Wonen Zuid gaat op zoek naar kansen voor groei. In de begroting is een jaarlijkse toename van het aantal woningen ingerekend zonder aanpassing van de niet-vastgoed gerelateerde kosten. Het niet realiseren van de ingerekende toename leidt tot hogere niet vastgoed-gerelateerde kosten per eenheid.

#### **3. 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.

#### **4. 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.

## 5. Verkoopopbrengsten bestaand bezit

Verkoopopbrengsten kunnen lager uitvallen dan begroot doordat de begrote verkoopprijzen of verkoopaantallen niet worden gerealiseerd. In de praktijk heeft Wonen Zuid een koppeling tussen de gerealiseerde verkoopopbrengsten en investeringen als sturingsmechanisme verankerd.

## 6. Huurderving

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 huurderving en wanbetaling.

## 7. Fiscale effecten

Wonen Zuid heeft haar fiscale positie opnieuw in kaart gebracht. Mogelijk komt Wonen Zuid vanaf 2021 in een afdrachtssituatie. De Belastingdienst zou additionele maatregelen kunnen treffen waardoor corporaties sneller in een afdrachtspositie terecht kunnen komen.

## 8. 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 twee slecht weer scenario's opgenomen, waarbij een aantal van bovenstaande risico's in combinatie met elkaar zouden optreden. Deze twee slecht weer scenario's zijn gesimuleerd in de volgende varianten:

- combinatie bedrijfsvoeringaspecten,
- combinatie ambities/mogelijkheden.

De geïdentificeerde scenario's leiden uiteraard tot een verslechtering van de meerjarige financiële positie van Stichting Wonen Zuid. Op het moment dat een scenario werkelijkheid dreigt te worden gaat Wonen Zuid bijsturen in haar meerjaren prognoses.

## Risicobereidheid

Wonen Zuid heeft 'ondernemend' geformuleerd als één van haar kernwaarden. Ondernemen gaat per definitie gepaard met het nemen van bepaalde risico's. Wonen Zuid heeft in haar beleid verankerd dat we willen ondernemen binnen een voor ons aanvaardbaar risicoprofiel. Continuïteit van de bedrijfsvoering mag namelijk nooit 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 leningenportefeuille, de mogelijkheden voor (her)financiering 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. Naar aanleiding van de initiële beoordeling eind 2014 informeerde het WSW ons in 2015 dat Wonen Zuid voldoet aan alle financiële ratio's van het WSW. Het WSW concludeerde 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.

Begin 2016 beoordeelde het WSW opnieuw de business risks van Wonen Zuid aan de hand van de 24 kwalitatieve business risk vragen. Per brief dd. 27 mei 2016 heeft het WSW ons geïnformeerd dat het risicoprofiel van Wonen Zuid aanvaardbaar is.

### **Financiële positie**

In hoofdstuk 6 Financieel gezond 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 hebben we 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 beschikt Wonen Zuid over een raamwerk voor interne beheersing. Hiermee is een basis aanwezig voor gestructureerd werken om onze bedrijfsdoelstellingen te bereiken en risico's zo veel mogelijk te beperken. In dit raamwerk zijn de belangrijkste en meest risicovolle 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,
- woningtoewijzing in relatie tot Europees en passend toewijzen,
- 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 het 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 beschikt Wonen Zuid over een inkoopbeleid en aanbestedingsreglement. Dit is vastgelegd in de volgende documenten:

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

### **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 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 2016 alle medewerkers, directie en Raad van Commissarissen opnieuw getraind in het herkennen van en omgaan met dilemma's.

## **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 21 van de nieuwe statuten van Wonen Zuid wijst de Raad van Commissarissen de externe accountant aan. Ook verstrekt de raad formeel 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 geldt voor de controlejaren 2015-2018. Met deze nieuwe raamovereenkomst is 2018 het laatste controlejaar uit de maximale benoemingsperiode van 8 jaar voor de externe accountant.

## 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 216 in dit jaarverslag.

## 5.3 RAAD VAN COMMISSARISSEN

Woningcorporaties vervullen een speciale rol in onze samenleving. Vanuit die rol en positie hechten wij ook veel belang aan het afleggen van maatschappelijke verantwoording. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid speelt een actieve rol in het interne toezicht van de corporatie. In dit hoofdstuk van het jaarverslag van Wonen Zuid geeft de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid inzicht in de wijze waarop zij haar rol vervult.

### Taken

De taken van de Raad van Commissarissen zijn samen te vatten naar een drietal gezichtspunten:

- de toezichthoudende taak,

- de rol als werkgever van de bestuurder,
- de rol van klankbord voor de bestuurder.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur van Wonen Zuid en de werking en integriteit van de interne controle- en risicomanagementsystemen en -procedures, ingesteld door de bestuurder. Dit omvat ook de algemene gang van zaken binnen de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen in de verbindingsstructuur van Wonen Zuid. Het kader van waaruit de raad doelstellingen, besluitvorming en realisatie van beleid toetst wordt in belangrijke mate gevormd door de ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief'.

De Raad van Commissarissen volgt alle relevante interne en externe ontwikkelingen van Wonen Zuid en beoordeelt als werkgever ten minste een maal per jaar het functioneren van de bestuurder.

## Samenstelling raad

De Raad van Commissarissen bestaat ultimo 2016 uit 6 personen, waarbij 1/3 van de leden op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd is.

- de heer K. Bonnema (op voordracht van de huurders, voorzitter vanaf 1 juli 2016, lid van de commissie voortgang projecten);
- de heer H. Timmermans (op voordracht van de huurders, vice voorzitter en lid van de auditcommissie);
- mevrouw M. Bastiaanssen-Jacobs (voorzitter van de commissie voortgang projecten);
- de heer R. Stevens (lid van de auditcommissie);
- de heer J. Munten (voorzitter van de auditcommissie);
- mevrouw A. Cuijpers (op voordracht van de Ondernemingsraad, lid van de commissie voortgang projecten).

Alle leden van de raad hebben hun eigen specifiek kennis- en aandachtsgebied. De raad heeft een algemeen kwaliteitsprofiel opgesteld voor alle leden van de raad. Daarnaast heeft de raad een zestal specifieke kwaliteitsprofielen opgesteld waarmee een evenwichtige invulling plaatsvindt binnen de Raad van Commissarissen van de diverse gewenste kwaliteiten.

## Governance

De Raad van Commissarissen voldoet aan de vernieuwde Governance-code woningcorporaties die vanaf mei 2015 van kracht is. Meer over de code en de manier waarop Wonen Zuid daar invulling aan geeft in hoofdstuk 5.2 Governance.



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.

In het kader van de nieuwe Woningwet zijn de statuten en reglementen in 2016 aangepast. De statuten, reglementen en gedragscode zijn te vinden op [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl).

### **Tegenstrijdige belangen**

De raad vindt het belangrijk helder te zijn over hoe om te gaan met (transacties met) mogelijke tegenstrijdige belangen. Daarom zijn hierover afspraken gemaakt in de gedragscode integriteit en is ook vastgelegd hoe hier in voorkomende gevallen mee om te gaan.

In januari 2016 is mevrouw A. Paulissen teruggetreden als commissaris.

Dit omdat haar werkzaamheden als commissaris bij Wonen Zuid niet meer verenigbaar waren met haar werkzaamheden als directeur van Montesquieu dat vanaf 2016 een samenwerking met Ernst & Young aangegaan is; op dit moment de accountant van Wonen Zuid.

## **Informatievoorziening**

De raad geeft op een professionele manier invulling 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,
- 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. Daarnaast neemt de raad ook zelf initiatief om advies en informatie bij de bestuurder of anderen in te winnen; zowel binnen als buiten Wonen Zuid.

## Begroting

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de plannen voor het volgend jaar. Deze plannen komen samen in de begroting, waarin tevens een meerjaren doorkijk wordt gegeven. Wonen Zuid heeft in 2016 ten aanzien van een aantal beleidsuitgangspunten en aannames risico's geïdentificeerd in het kader van de begroting 2017. Meer hierover in hoofdstuk 5.2 Governance. De raad heeft in de vergadering van 2 december 2016 ingestemd met de begroting 2017 inclusief het treasuryjaarplan.

## Belangrijke thema's

Naast de reguliere onderwerpen speelden er in 2016 een drietal belangrijke thema's voor de Raad van Commissarissen:

- ontwikkeling van de nieuwe ondernemingsvisie incl. nieuwe accenten;
- implementatie van de nieuwe Woningwet en de keuzes die daarin gemaakt konden worden;
- overgang van de oude naar de nieuwe Raad van Commissarissen.

Wat betreft de ontwikkeling van de nieuwe ondernemingsvisie heeft de raad in diverse vergaderingen hierover met de bestuurder en directieteam van gedachten gewisseld. In de vergadering van december heeft de raad goedkeuring gegeven aan deze ondernemingsvisie en verdere uitwerking hiervan.

De raad heeft in diverse vergaderingen gesproken over de mogelijke gevolgen van de nieuwe Woningwet. In december heeft de raad goedkeuring gegeven aan het scheidingsplan DAEB/niet-DAEB.

Naar aanleiding van het terugtreden van een drietal leden heeft de raad zich in 2016 gebogen over de overgang naar een nieuwe samenstelling en de werving- en selectieprocedure opgestart.

## Vergaderingen

In 2016 vergaderde de Raad van Commissarissen 8 keer. Het betrof 4 reguliere kwartaalvergaderingen, 4 gecombineerde vergaderingen van de auditcommissie, commissie voortgang projecten en raad. Daarnaast vonden er twee themabijeenkomsten plaats met als onderwerpen de nieuwe ondernemingsstrategie van Wonen Zuid en de nadere toelichting op en verdieping van de activiteiten in de aan Wonen Zuid gelieerde verbindingen.

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

#### **Interne rapportages**

- Kwartaalrapportages
- Begroting 2017 en treasuryjaarplan
- Topmemorandum en verslagen interne audit
- Verslagen auditcommissie
- Verslagen commissie voortgang projecten

#### **Externe rapportages**

- Jaarverslag en jaarrekening 2015 incl. accountantsverslag
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen Zuid 2015
- Managementletter Ernst & Young 2015
- Brief WSW over borgingsplafond en borgbaarheid
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

#### **Governance**

- Nieuwe statuten en reglementen
- Reglement financieel beheer en beleid
- Invulling administratieve scheiding in het kader van de nieuwe Woningwet
- Aftreden en benoeming leden
- Dilemmatrainingen

#### **Organisatieontwikkeling**

- Nieuwe ondernemingsvisie-/strategie
- Strategische communicatie

#### **Diversen**

- Strategische vastgoedsturing
- Business case Kerkrade
- Prestatieafspraken
- Strategische aankopen

In mei heeft een themabijeenkomst plaatsgevonden die in het teken stond van de nieuwe ondernemingsstrategie. Daarnaast heeft de raad in november een excursie en werkbezoek gebracht aan de ontwikkellocaties van een tweetal deelnemingen van Wonen Zuid.

## Commissies

Om de expertise van de leden van de raad optimaal in te kunnen zetten 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. Bij de samenstelling van de commissies zijn de kwaliteitsprofielen van de leden als uitgangspunt genomen.

### Auditcommissie

De auditcommissie richt zich op de ondersteuning van de Raad van Commissarissen bij het toezicht op de financiële risicobeheersing- en controlesystemen. Deze commissie is in 2016 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de raad nemen de volgende commissarissen deel aan de auditcommissie:

- mevrouw A. Paulissen (voorzitter tot 11 januari 2016),
- de heer J. Munten (voorzitter vanaf 16 november 2016),
- de heer R. Stevens,
- de heer H. Timmermans.

In de periode tussen het vertrek van de oude voorzitter en de benoeming van de nieuwe voorzitter van de auditcommissie is het voorzitterschap afwisselend door andere leden van de raad ingevuld.

De auditcommissie heeft zich in 2016 o.a. over de volgende zaken gebogen:

- briefwisseling WSW en Wonen Zuid over opgave, borgingsplafond en borgbaarheid,
- oordeelsbrief Ministerie over verslagjaar 2015,
- kwartaalrapportages,
- nieuwe Woningwet,
- marktwaarde,
- vennootschapsbelasting,
- indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties,
- reglement financieel beheer en beleid,
- brief Autoriteit Woningcorporaties over verwerking van de verantwoordingsinformatie (dVi) 2015,
- managementletter Ernst & Young 2015,
- opdrachtverstrekking aan Ernst & Young voor de controle van de jaarrekening 2016,
- waardering activa in de jaarrekening 2016,
- begroting 2017 incl. treasuryjaarplan,
- internal auditplan.

### **Commissie voortgang projecten**

De commissie voortgang projecten richt zich op het monitoren van de voortgang van strategische en/of risicovolle projecten. Het betreft onder andere nieuwbouw en grote renovatieprojecten en geselecteerde projecten. De commissie is in 2016 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad van Commissarissen nemen de volgende commissarissen deel aan de commissie voortgang projecten:

- mevrouw M. Bastiaanssen-Jacobs (voorzitter),
- de heer K. Bonnema,
- mevrouw A. Cuijpers (vanaf 1 juli 2016),
- de heer J. Pleumeekers (tot 1 juli 2016).

In de commissie voortgang projecten is in 2016 onder andere gesproken over de volgende zaken:

- projectplan nieuwe ondernemingsstrategie,
- voortgang projecten: nieuwbouw en grootschalige renovatieprojecten,
- nieuwe (vastgoed)initiatieven,
- ontwikkelingen in relatie tot de verbindingenstructuur (Herontwikkeling Haelen-Horn BV, Nicolaas BV en Leigraaf Midden Limburg BV),
- collectieve verkoop 28 woningen Treebeek,
- strategische aankopen.

### **Werving- en selectiecommissie**

De werving- en selectiecommissie heeft geen vaste samenstelling en wordt naar behoefte op ad hoc basis samengesteld. De werving- en selectiecommissie heeft zich in 2016 bezig gehouden met de werving en selectie van 2 commissarissen, te weten de commissaris met portefeuille personeel & organisatie (op voordracht van de OR) en de commissaris met portefeuille financiën/treasury. Vanuit de Raad van Commissarissen hebben de volgende commissarissen deelgenomen aan de werving- en selectiecommissie:

- de heer K. Bonnema,
- mevrouw J. Jacobs,
- de heer J. Pleumeekers (tot 1 juli 2016),
- de heer R. Stevens.

### **Beoordelings- en beloningscommissie**

De beoordelings- en beloningscommissie houdt zich bezig met de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en de Raad van Commissarissen. De commissie bestaat uit de voorzitter en vice-voorzitter van de raad. De collectieve zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats. De individuele beoordeling van de commissarissen vond tot

2016 op tweejaarlijkse basis plaats. In 2016 is in lijn met de nieuwe Governancecode woningcorporaties overgegaan tot een jaarlijkse cyclus.

## Beoordeling bestuur

Ieder jaar beoordeelt de Raad van Commissarissen het functioneren van de bestuurder. Dit gebeurt op basis van de resultaatgebieden uit de ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief'. Op 19 februari 2016 hebben de voorzitter en vicevoorzitter van de raad hun jaarlijkse gesprek gevoerd met de bestuurder.

## Evaluatie/ontwikkeling

De raad vindt het belangrijk zowel individueel als collectief een goede invulling aan haar taak te geven. De basis hiervoor ziet zij in een kritische grondhouding ten aanzien van het eigen functioneren. Daarom investeren de leden van de raad in hun eigen ontwikkeling. In dat kader hebben de commissarissen de wens 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.

Naast de eigen wens van de raad te investeren in hun ontwikkeling zijn bestuur en commissarissen vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In het 'Paspoort' van de Raad van Commissarissen en de bestuurder staan de behaalde Permanente Educatie punten.

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 de mogelijkheid tot een eenmalige herbenoeming van nog eens 4 jaar. In 2016 waren de voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer J. Pleumeekers en mevrouw J. Jacobs (portefeuille personeel & organisatie) aftredend. Daarnaast is mevrouw A. Paulissen terug getreden als commissaris. Dit omdat haar werkzaamheden als commissaris bij Wonen Zuid niet meer verenigbaar waren met haar werkzaamheden als directeur van Montesquieu dat vanaf 2016 een samenwerking met Ernst & Young aangegaan is; op dit moment de accountant van Wonen Zuid.

In lijn met het streven van de raad naar een samenstelling bestaande uit 6 personen heeft de Raad van Commissarissen besloten slechts 2 van de 3 vrijgekomen plekken in te vullen. Het betreft de portefeuilles personeel & organisatie en financiën & treasury.

### **Portefeuille personeel & organisatie**

De invulling van de portefeuille personeel & organisatie vindt plaats op basis van een voordracht door de Ondernemingsraad. Op basis van het advies van de selectiecommissie heeft de Ondernemingsraad besloten mevrouw A. Cuijpers bindend voor te dragen. De raad heeft deze voordracht bekrachtigd door mevrouw A. Cuijpers in haar vergadering van 24 juni te benoemen als commissaris met de portefeuille personeel & organisatie; tevens lid van de commissie voortgang projecten.

### **Portefeuille financiën & treasury**

Voor de selectie van een commissaris voor invulling van de portefeuille financiën & treasury heeft de ad hoc werving- en selectiecommissie een extern bureau ingeschakeld. Dit traject heeft geleid tot de benoeming van de heer J. Munten tot commissaris met portefeuille financiën & treasury in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 16 september 2016; tevens voorzitter van de auditcommissie.

### **Voorzitter**

In verband met het aftreden van de heer J. Pleumeekers als voorzitter van de raad is de heer K. Bonnema in de vergadering van 24 juni door de raad benoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen.

## **Raad en Ondernemingsraad**

Om binding te houden met de organisatie wonen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de commissaris op voordracht van de Ondernemingsraad jaarlijks een vergadering van de Ondernemingsraad bij. Tijdens deze vergadering kwamen onder andere de organisatie-ontwikkeling, nieuwe Woningwet, ondernemingsstrategie en de werving en selectie van de commissaris op voordracht van de OR aan de orde.

## **Overleg huurdersorganisaties**

In 2016 hebben de heren Bonnema en Timmermans als huurders-commissarissen frequent overleg gehad met de huurdersorganisaties en de algemene vergaderingen bijgewoond.

## Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2016

Het bestuur stelt de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag op. De jaarrekening is gecontroleerd door onze accountant EY en voorzien van een goedkeurende controleverklaring die in dit verslag op pagina 222 is opgenomen. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant en heeft in de vergadering van 26 juni 2017 de jaarrekening vastgesteld. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen op 26 juni 2017 goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag en decharge verleend aan het 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 2016 en het constructief overleg met de huurdersorganisaties. 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.

hr. K. Bonnema  
voorzitter Raad van Commissarissen

## ‘Paspoort’ Raad van Commissarissen en bestuurder

### De heer K. (Kor) Bonnema

Geboren	6 maart 1959
Beroep	algemeen directeur Schunck DGA Bonnemaas BV directeur Arbeidsmarkt en Economie Zuid-Limburg
Commissaris sinds	oktober 2013
Aftredend in	2017 (resteert nog een zittingstermijn van 4 jaar)
Portefeuille	volkshuisvesting en projectontwikkeling (commissaris op voordracht van de huurders en voorzitter per juli 2016)
Commissielid	lid van de commissie voortgang projecten
PE-punten	behaald over 2015: 28 PE-punten behaald over 2016: 0 PE-punten
Nevenfuncties	lid Raad van Toezicht Werkbedrijf Landgraaf voorzitter Raad van Commissarissen Waterleidingmaatschappij Limburg (WML) Maastricht



### 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 behaald over 2016: 20 PE-punten
Nevenfuncties	-

### 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
PE-punten	behaald over 2015: 20 PE-punten behaald over 2016: 2 PE-punten
Nevenfuncties	lid commissie Arbeidszaken GGZ Nederland lid Raad van Toezicht Rubicon Jeugdzorg Horn bestuurslid Stichting TopGGZ te Amersfoort

### Mevrouw mr. drs. (Ans) A.F.A.A. Cuijpers

Geboren	3 juni 1958
Beroep	partner bij de Galan Groep
Commissaris sinds	juli 2016
Aftredend in	2020 (resteert nog een zittingstermijn van 4 jaar)
Portefeuille	personeel & organisatie (commissaris op voordracht Ondernemingsraad)
Commissielid	lid van de commissie voortgang projecten
PE-punten	behaald over 2015/2016: 11 PE-punten
Nevenfuncties	-

## De heer mr. R.L.J. (Rob) Stevens

Geboren	4 september 1952
Beroep	algemeen directeur L1
Commissaris sinds	juli 2012
Aftredend in	2020
Portefeuille	marketing & communicatie
Commissielid	lid van de auditcommissie
PE-punten	behaald over 2015: 3 PE-punten behaald over 2016: 19 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 J.T.M. (Joep) Munten

Geboren	15 maart 1977
Beroep	oprichter en CFO van Hartelt Fund Management
Commissaris sinds	september 2016
Aftredend in	2020 (resteert nog een zittingstermijn van 4 jaar)
Portefeuille	financiën/treasury
Commissielid	voorzitter van de auditcommissie
PE-punten	behaald over 2016: 2 PE-punten
Nevenfuncties	-

## 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 2016: 26 PE-punten
Nevenfuncties	-

\* Mevrouw A. Paulissen heeft op 11 januari 2016 haar ontslag ingediend als commissaris. Dit omdat zij haar werkzaamheden als commissaris bij Wonen Zuid niet meer verenigbaar vond met haar werkzaamheden als directeur van Montesquieu dat vanaf 2016 een samenwerking met Ernst & Young aangegaan is; op dit moment de accountant van Wonen Zuid.

## 'Paspoort' bestuurder

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

Geboren	18 januari 1960
Beroep	bestuurder
Bestuurder sinds	juli 2002
Duur van benoeming	onbepaalde tijd
Werkzaam bij de organisatie sinds	juni 1997
PE-punten	behaald over 2015: 20 PE-punten behaald over 2016: 24 PE-punten minimaal nog te behalen PE-punten in 2017: 64 PE-punten
Nevenfuncties	-

## 5.4 ONDERNEMINGSRAAD

Het leveren van een bijdrage aan het goed functioneren van zowel de corporatie als totale organisatie als de algemene belangen van de individuele medewerkers is de belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad (OR). Medezeggenschap heeft een belangrijke rol bij het klankborden met de organisatie. En 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

Begin 2016 bestond de OR uit 7 leden. Halverwege 2016 heeft een van de leden van de OR (John Willems) aangekondigd zich eind 2016 terug te trekken in verband met zijn naderende pensionering. Omdat er in 2018 verkiezingen voor de OR op het programma staan, heeft de OR besloten niet actief meer te gaan werven voor invulling van de vrijgekomen functie. De OR had eind 2016 de volgende samenstelling: Yasmine Stahl (voorzitter), Richard Tilmans (vice voorzitter), Vincent Deckers, Guus Goor, Véronique Heijmans, Aschwin Kwak en Carla Vaessen (ambtelijk secretaris).

### **Commissieleden**

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

#### **Commissie Financiën**

- Véronique Heijmans
- Richard Tilmans

#### **Commissie Arbeidsvoorwaarden**

- Guus Goor
- Aschwin Kwak
- Yasmine Stahl
- Jack Stams (niet OR-commissielid)

#### **VGW-commissie**

- Vincent Deckers
- Jack Wanders (niet OR-commissielid)
- John Willems

#### **Commissie Opleidingen**

- Naud Tielen (niet OR-commissielid)
- Richard Tilmans
- John Willems

#### **Selectiecommissie RvC**

- Guus Goor
- Yasmine Stahl
- Richard Tilmans

## **Overleg**

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen heeft de OR in 2016 6 maal regulier intern overleg gevoerd met het bestuur van Wonen Zuid, de zogenaamde overlegvergaderingen. Conform het huishoudelijk reglement van de Raad van Commissarissen wonen de voorzitter en de commissaris op voordracht van de OR jaarlijks een reguliere vergadering van de OR bij. Daarnaast vind 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.

Naast de vaste rapportages, jaarverslag en begroting is in de overlegvergadering met het bestuur onder andere gesproken over:

- nieuwe Woningwet,
- overleg met de bonden,
- jaarplan 2016 en jaarverslag OR 2015,
- evaluatie OR, enquête communicatie OR en actualiseren communicatieplan OR,

- mobiliteit,
- demotieregeling: 'Duurzaam Doorwerken',
- benoeming preventiemedewerker,
- protocol agressie & geweld,
- strategische personeelsplanning,
- crisisplan Wonen Zuid,
- C8 contacten met OR-en van deelnemende corporaties,
- nieuwe ondernemingsvisie,
- opzetten kweekvijver ter voorbereiding op verkiezingen in 2018,
- invoeren spreekuur OR,
- nieuwe wet 'Huis van de Klokkenluiders',
- werving en selectie en voordracht kandidaat Raad van Commissarissen,
- borging traject 'Vitaliteit',
- strategische communicatie,
- enquête Ons Nieuwe Werken,
- nieuwe Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE),
- voortgang en borging beoordelingscyclus,
- arbobeleidsplan.

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 belangrijk een verdiepingsslag te kunnen maken. Daarom is een aantal commissies actief. In 2016 hebben deze commissies de volgende zaken voorbereid en geïnitieerd.

### Commissie Financiën

De commissie financiën was in 2016 'under construction', vanwege een interne heroriëntatie op de toekomst van de commissies in algemene zin.

### Commissie Arbeidsvoorwaarden

Deze commissie heeft zich vooral bezig gehouden met:

- plan van aanpak arbobeleid,
- mobiliteit,
- nieuwe cao woondiensten 2014-2016,
- werkkostenregeling/persoonsgebonden budget,
- borging van Ons Nieuwe Werken,
- nieuwe wet 'Huis van de Klokkenluiders',

- bereikbaarheidsdienst,
- borging beoordelingscyclus,
- cultuur en bijbehorende tools,
- strategische personeelsplanning,
- demotieregeling: 'Duurzaam Doorwerken',
- jaarplan HRM 2016,
- stand van zaken wet harmonisatie van instrumenten ter bevordering van arbeidsdeelname van arbeidsbeperkten,
- kengetallen personele aangelegenheden,
- nieuwe ondernemingsvisie,
- opzetten kweekvijver ter voorbereiding op verkiezingen in 2018.

### **VGW-commissie**

Deze commissie besteedt aandacht aan onderwerpen op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn. In 2016 waren de onderwerpen:

- benoemen preventiemedewerker,
- protocol agressie & geweld,
- klimaatbeheersing kantoren,
- nieuwe vertrouwenspersoon Encare Arbozorg,
- borging traject 'Vitaliteit',
- aanpak Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE),
- verzuimkengetallen,
- arbobeleidsplan,
- ergonomische werkplekken,
- borgen van Ons Nieuwe Werken.

### **Commissie Opleidingen**

Deze commissie heeft zich bezig gehouden met:

- dilemmatraining,
- realisatie opleidingsbudget en lopende opleidingen,
- collectieve opleidingen,
- GoodHabit als eLearning tool,
- transferpunt C8,
- strategisch opleidingsplan,
- opleiding stagebegeleiders.

## **Advies**

De OR heeft over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitgebracht. In 2016 heeft de OR advies uitgebracht over:

- de voordracht van mevrouw A. Cuijpers als lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de OR;
- beëindigen lidmaatschap Thuis in Limburg;

- benoeming van de heer J. Munten als lid van de Raad van Commissarissen.

Daarnaast heeft de OR ingestemd met:

- de benoeming van een preventiemedewerker;
- het nieuwe protocol agressie & geweld;
- de demotieregeling 'Duurzaam Doorwerken'.

## Ontwikkeling OR

Om haar werk goed te kunnen doen vindt de OR het belangrijk ook aan haar eigen ontwikkeling te werken. Daarom hebben de leden van de OR ieder jaar een tweedaagse training. In 2016 stond deze in het teken van strategische personeelsplanning, mobiliteit en brede inzetbaarheid. Tijdens deze training waren ook de bestuursvoorzitter en directeur Strategie & Organisatie en Transformatie een dagdeel aanwezig. Tijdens dat dagdeel is met name over de mogelijke effecten van de nieuwe ondernemingsvisie van gedachten gewisseld. Daarnaast volgen nieuwe OR-leden de basistraining voor nieuwe OR-leden en is de OR lid van het Instituut voor Kennisoverdracht OR'en.

## Tot slot

De OR kijkt terug op een jaar waarin weer een aantal belangrijke stappen zijn gezet in de verdere doorontwikkeling van Wonen Zuid. In dat jaar heeft zij weer op een constructieve en pragmatische manier 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 is over de verkregen feedback van de organisatie en de wijze van overleg en samenwerking met bestuur en directie.

## 5.5 VERBINDINGEN

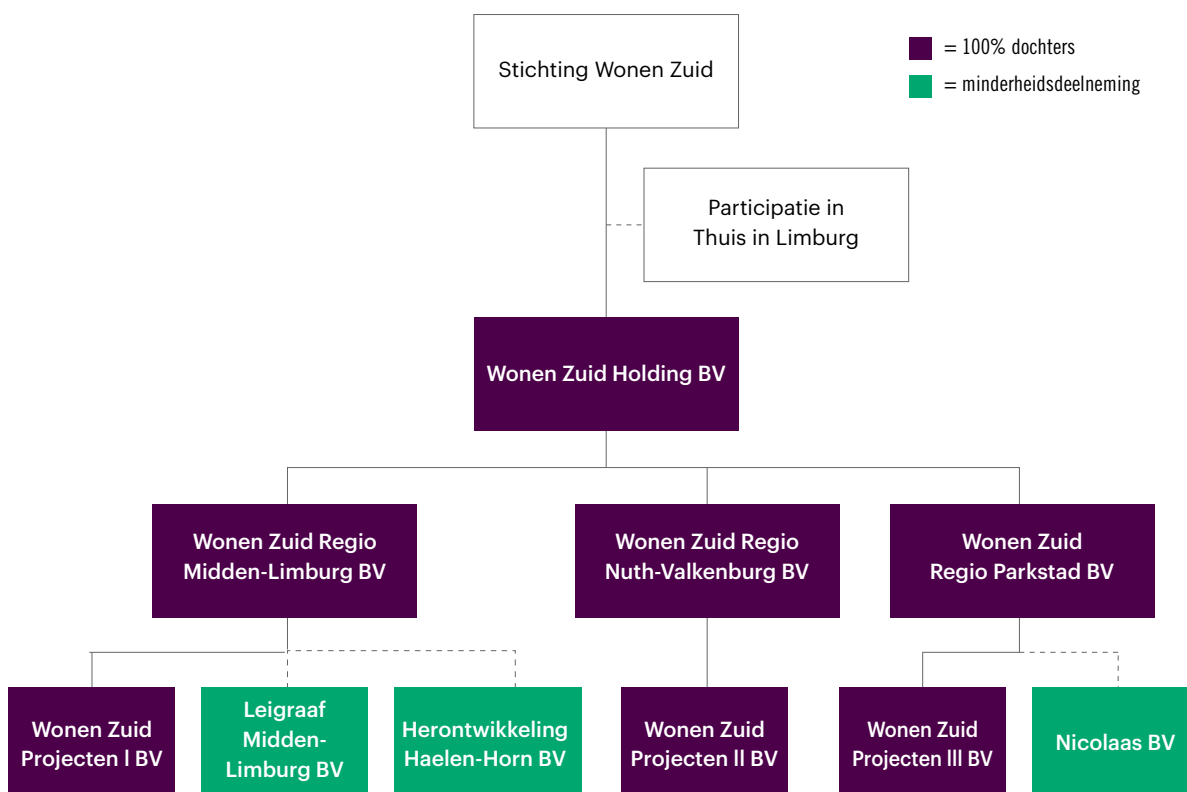
Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken is samenwerking met andere partijen vanzelfsprekend. Stichting Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen die in deze jaarrekening nader zijn toegelicht. Verbindingen worden aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten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

De activiteiten in de verbindingsstructuur 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 verbindingsstructuur. Dit geldt ook voor activiteiten die door/via de dochter-BV's in de verbindingsstructuur 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 verbindingsstructuur. Daarom liggen de bevoegdheden in de verbindingsstructuur 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 verbindingsstructuur 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 verbindingsstructuur) 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 onderstaande organigram verbindings geeft de situatie per 31 december 2016 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 2016 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

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

Eigen vermogen:	€ 3.662.066,- 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: € 1.048.940,-.

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 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 2016 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

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

Eigen vermogen:	€ 2.612.796,- 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: € 3.625.926,-. 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 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 2016 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:	€ 16.971,- 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: € 3.801,-. 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 2016 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:	€ 47.427,- 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: € 1.112.720,-. 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 2016 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:	€ 1.052.247,-
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: € 376.360,-.

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 2016 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Nuth-Valkenburg BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 2.874,- 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: € 1.849,-. 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 2016 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:	€ 7.067,-
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: € 1.718,-. 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.

## Deelnemingen

### Algemeen

In algemene zin kan worden opgemerkt dat Wonen Zuid ten aanzien van de deelnemingen het beleid hanteert dat daar waar mogelijk onze posities in deze deelnemingen zullen worden afgebouwd. Dit met inachtnaam van de in het verleden met diverse partijen gemaakte afspraken. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat Wonen Zuid hierbij de balans zoekt tussen enerzijds de afbouw van ons risicoprofiel en anderzijds het voorkomen dat deze afbouw zou leiden tot onnodig weglekken van maatschappelijk kapitaal.

Hiertoe hebben wij ook in 2016 diverse actie ingezet, waaronder overleggen met partijen om onze aandelen in de betreffende deelnemingen over te dragen, overleggen met gemeenten om ontwikkelingen rondom het kunnen verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen te bespoedigen of overleg met gemeenten om te komen tot verlaging van risicoprofielen van de activiteiten van de deelnemingen van Wonen Zuid en daarmee tot verlaging van het risicoprofiel van Wonen Zuid zelf. Hieronder wordt bij de betreffende deelneming waar relevant nader ingegaan op de ingezette acties en het bereikte resultaat.

### 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 2016 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:	€ 2.397.854,- 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 2016.

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

Verstreckte 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,-.

Verstreckte 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 Herontwikkeling Haelen  
Horn BV is een voorziening getroffen van € 1.186.488,-. De verwerking  
heeft plaatsgevonden middels het voorzien van de aan de deelneming  
verstreckte financiering (€ 574.500,-) en voor het restant (€ 611.988,-)  
middels de voorziening deelneming.

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.

Herontwikkeling Haelen Horn BV en de gemeente Leudal (voormalige  
gemeente Haelen) hebben in het tweede halfjaar 2016 een mediation  
traject doorlopen om te kijken of en in hoeverre de stagnatie van de  
ontwikkeling van de in de realiseringsovereenkomst genoemde projecten  
kan worden vlot getrokken. Naar verwachting zal medio 2017 duidelijk  
worden in hoeverre beide partijen zich kunnen vinden in de uitkomst van  
dit traject.

### **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 2016 in de vennootschap  
hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling.  
De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto  
vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van  
Stichting Wonen Zuid. De aandeelhouders van de vennootschap zijn  
Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV (25%), Wonen Limburg Participatie  
B.V. (25%), Bouwontwikkeling Zuid BV (50%). Het bestuur van de  
vennootschap wordt gevormd door de heer C. Kültter en mevrouw  
P. Huls - Erkens, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 11.179.614,- 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 2016.

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 € 188.431,-. 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.

Eind 2016 is door de gemeente Roermond een voorlopig bestemmingsplan afgegeven voor de ontwikkeling van het plan 'Kaleidos', waarmee meer zekerheid is verkregen over de mogelijkheden tot ontwikkeling van deze locatie. Rondom dit bestemmingsplan zijn bezwaren ingediend waarmee een procedure bij de Raad van State in gang is gezet.

## 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 2016 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Parkstad BV (50%), Grouwels/Daelmans Vastgoed C.V. (25%) en Emve Heerlen BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans



Vastgoed C.V. en Emve Heerlen BV, allen gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 243.622,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 30.329,- (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 180 gewone aandelen à € 100,- nominaal)	

(\*) Gegevens gebaseerd op voorlopige cijfers 2016.

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

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Parkstad BV:  
€ 1.045.602,-.

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 unanimitéit van het bestuur genomen te worden.

Eind 2016 is door de gemeente Heerlen een onherroepelijk bestemmingsplan afgegeven voor de ontwikkeling van het plan aan de rand van onze wijk De Molenberg in Heerlen, waarmee zekerheid is verkregen ten aanzien van de verdere ontwikkeling van deze locatie. Naar verwachting wordt medio 2017 gestart met de feitelijke bouwactiviteiten.

### **Thuis in Limburg**

Wonen Zuid heeft middels het ondertekenen van een uittredings-overeenkomst op 14 april 2016 haar lidmaatschap bij Thuis in Limburg opgezegd. Het lidmaatschap is met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 beëindigd.



# 6. FINANCIIEEL GEZOND BLIJVEN

## 6.1 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 2016. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2016.

### Financieel beleid

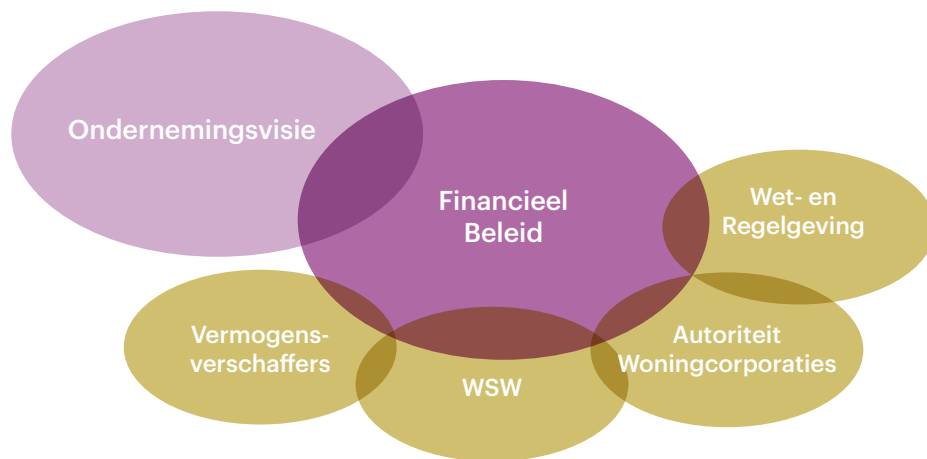
‘Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen, met de mogelijkheden die zij hebben.’ Om deze missie te realiseren exploiteert Wonen Zuid bijna 14.000 huurwoningen. De beschikbare middelen moeten dan ook zo optimaal mogelijk worden ingezet ten behoeve van onze kerntaak. Het feitelijk doel van het 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 BTIV 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 onderstaande afbeelding.



### **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) o.b.v. bedrijfswaarde	$\geq 60\% \leq 75\%$
Exploitatiekasstroom	Saldo $\geq$ € 2 miljoen
Interest Coverage Ratio (ICR)	$\geq 1,4$
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	$\geq 1,1$

### Inbedding financieel beleid in korte termijnsturing/begroting 2016

Wonen Zuid heeft bovenstaande uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van de begroting 2016 en de daarvan afgeleide jaarplannen.

Hierbij zijn de volgende (financiële) doelstellingen geformuleerd:

- voldoende beoordeling bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- voldoende beoordeling bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) volgens de nieuwe borgingssystematiek (risicobedoelingsmodel);
- bij de huisbankier ING kunnen blijven beschikken over de kredietfaciliteit;
- continueren positieve exploitatiekasstromen (rekening houdend met 2% fictieve aflossingsverplichting) vanaf 2016 ( $\geq$  € 2 miljoen-jaarlijks-);
- een Interest Coverage Ratio (ICR):  $>1,4$ ;
- afstemming tussen inkomsten verkopen bestaand bezit en uitgaven met betrekking tot investeringen;
- een Loan to Value (LTV) van maximaal 75%, gebaseerd op de WSW waarderingssystematiek.

Voor 2016 zijn deze uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd en deze komen tot uiting in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen voor 2016:

- het behalen van een exploitatiekasstroom (inclusief Vpb) na aflossingsfictie van € 4,4 miljoen;
- het realiseren van een netto-verkoopopbrengst uit hoofde van verkoop bestaand bezit van € 11,6 miljoen (op basis van 120 te verkopen woningen);
- het uitvoeren van een programma strategisch voorraadbeheer met daarin opgenomen een volume van € 16,2 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 2016 (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 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 ook in 2016 strak gestuurd op de aangegane 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 2016 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 haar (investerings)activiteiten om te waarborgen dat onze Loan to Value en daarmee samenhangend onze solvabiliteit op een acceptabel niveau blijft. Dit vanuit de exploitatie van haar woningen en vanuit de opbrengsten van verkoop van bestaand woningbezit.

Daarnaast heeft Wonen Zuid per ultimo 2016 een leningportefeuille van ongeveer € 469 miljoen. Voor externe financiering maakt Wonen Zuid zoveel mogelijk gebruik van de WSW-borging. Dit biedt voordelen met betrekking tot beschikbaarheid en prijs van de externe financiering. Voor wat betreft onze investeringen in onze buurten, wijken en woningen blijven we koersen op de lijn dat de (verkoop)opbrengsten van bestaand woningbezit in samenhang met onze exploitatie in belangrijke mate bepalend zijn voor het kunnen investeren in nieuw-bouw en renovatie. Een uitgebreide toelichting staat in hoofdstuk 6.2 Treasury.

## **WSW**

Jaarlijks stelt het WSW per corporatie een risicoscore vast. Het WSW bepaalt deze risicoscore op basis van financial risks en business risks. Uit de beoordeling is gebleken dat de meeste risicogebieden geen hoog risicoprofiel hebben en dat er aldus geen additionele risicogebieden geconstateerd zijn waarvoor risicomatregelen nodig zijn. Bij brief van 21 april 2016 heeft het WSW aan Wonen Zuid het nieuwe borgingsplafond verstrekt. Gezien de positieve uitkomst van de risicoreview die heeft plaatsgevonden - er werden geen bijzondere risico's geconstateerd - kreeg Wonen Zuid weer een borgingsplafond toegekend voor 3 jaar inclusief een werkkapitaal-faciliteit. Zie ook hoofdstuk 6.2 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.

We blijven ons de komende jaren richten op verdere reductie van bedrijfskosten en verbetering van de exploitatie(kasstromen) om optimale flexibiliteit te hebben in de financiële ruimte voor het kwalitatief kunnen verbeteren van de woningen en woonomgeving. In 2017 wordt onze nieuwe ondernemingsvisie uitgewerkt en geconcretiseerd. In samenhang hiermee zal de nadere invulling van het terugbrengen van onze bedrijfslasten plaatsvinden.

### **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 6.2 Treasury.

### **Waardering vastgoed**

In de Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Hiermee is de mogelijkheid die bestond op basis van BW2 en de Richtlijnen voor de jaarrekening, om het vastgoed ook op historische kosten of bedrijfswaarde te waarderen, beëindigd. Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode). Verder dient op basis van artikel 31 van het BTIV bij de waardering onderscheid te worden gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden,
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed,
- parkeergelegenheden,
- intramuraal zorgvastgoed.

De verplichting om het vastgoed in exploitatie op marktwaarde te waarderen, gaat in met de jaarrekening over 2016 inclusief het presenteren van vergelijkende cijfers over het jaar 2015 onder toepassing van de gewijzigde grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het jaarresultaat (stelselwijziging). Invoering van de marktwaarde als waarderingsgrondslag is voor veel toegelaten instellingen en dus ook Wonen Zuid ingrijpend en vergt een grote omslag



in de wijze waarop het waarderingsproces wordt uitgevoerd. Middels een publicatie in de Staatscourant d.d. 16 december 2016 van een voor de sector van kracht zijnde waarderingshandboek wordt beoogd toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert het handboek een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingsinstellingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.

De marktwaarde is van de 'markt'. Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.

Het handboek 2016 bevat t.o.v. het handboek 2015 nieuwe voorschriften voor het verplicht toepassen van een full taxatie voor bepaalde typen vastgoed of vastgoed binnen krimp- en/of aardbevingsgebieden. Deze (nieuwe) situatie is ook van toepassing voor Wonen Zuid en specifiek voor het woningbezit gelegen in de krimpgebieden Parkstad Limburg (Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Nuth) en Maastricht-Mergelland (Valkenburg a/d Geul). Met betrekking tot het woningbezit gelegen in Midden-Limburg (Roermond, Leudal, Maasgouw en Nederweert) kan de basisversie van het handboek worden toegepast. Wonen Zuid kiest voor deze variant omdat enerzijds dit in aanvang lagere kosten met zich meebrengt, ook anticiperend op het weer integraal kunnen toepassen van de basisvariant. Anderzijds is geen full-versie nodig omdat Wonen Zuid (investerings-)beslissingen niet baseert op markt- maar op beleidswaarde.

Na landelijke evaluatie/validatie van de (uitkomsten) van het handboek 2016 is het streven om voor de activa-waardering voor het jaar 2017 het handboek op onderdelen te actualiseren en te herzien zodat het handboek 2017 toepasbaar is voor de gehele woningcorporatiesector.

De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktaandeel te komen. Bij de toepassing van de basisversie van het waarderingshandboek komt een waardering van het vastgoed tot stand, die ten behoeve van de jaarrekening op het niveau van de totale vastgoedportefeuille tot een bruikbare waarde leidt.

De full-versie stelt de toegelaten instelling in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen. Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt (met externe bezichtiging en nieuwe parameterinschattingen door taxateur). Wonen Zuid zal

elk jaar voor de eenheden in het krimpgebied een full-waardering van éénderde (steeds wisselend deel) van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden, laten uitvoeren. Het overige tweederde deel middels aannemelijkheidstoets of taxatie-update.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf Resultaten 2016 van dit hoofdstuk en de respectievelijke onderdelen van de jaarrekening.

### **Doorkijk 2017**

Het jaar 2017 zal voor Wonen Zuid voor een belangrijk deel in het teken staan van het uitwerken van de consequenties van de gemaakte 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 (marktwaaarde), 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 2016 is op basis van de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving bepaald. Het fiscaal resultaat over 2016 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 7,3 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 verbindingsstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

### **Verwerking fiscaliteit**

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

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

### **Fiscale afschrijvingen**

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

WOZ-waarde en voor eigen-gebruik-vastgoed is de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde.

### **Fiscale winstberekening projecten**

Het fiscale resultaat bij gemengde projecten valt uiteen in een grond-exploitatie (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 marktwaarde 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 marktwaarde. Hierdoor mag het onrendabel deel van een investering niet ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Ook mogen waardemutaties van vastgoed 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 teruggenomen worden. Bij afwikkeling van de aangiftes vennootschapsbelasting 2012 is voor het eerst een afwaardering naar

lagere WOZ-waarden verwerkt voor zover deze afwaardering meer bedroeg dan 30% ten opzichte van 2008. Jaarlijks zal de ontwikkeling van de WOZ-waarden worden gevolgd, waarbij mutaties in de waardedaling in het fiscaal resultaat worden verantwoord.

### Fiscale voorziening onderhoud

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

### Sectorale heffingen

In 2013 heeft het kabinet de Verhuurderheffing geïntroduceerd. Deze heffing kan bij de fiscale winstbepaling tot de aftrekbare kosten worden gerekend. Daar tegenover staat dat de saneringsheffing, opgelegd door het 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 2016 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	793
Erfpacht vorderingen	333
Derivaten	118
Onderhanden werk	92
Disagio langlopende schuld	242
Fiscaal verrekenbare verliezen	1.226
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-/- 12
<b>Per saldo een latente belastingvordering van</b>	<b>2.792</b>

### Latentie verkopen

Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop in de jaren 2017-2021 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. In de begroting 2017 zijn voor de jaren 2017-2021 375 woningen opgenomen die verkocht gaan worden.

Dit resulteert in een latente belastingvordering van € 0,8 miljoen per ultimo 2016. In het jaar 2015 is reeds een passieve latentie gevormd voor de verwachte verkoop van 720 woningen voor de jaren 2016-2020 ad € 4,9 miljoen. Het verschil ad € 5,7 miljoen is enerzijds het gevolg van een lager aantal begrote te verkopen woningen en anderzijds een hogere commerciële waardering van het vastgoed i.v.m. de gewijzigde waardering naar marktwaarde.

### Latentie sloop

Aangezien het beleid van Wonen Zuid bij sloop is gericht op vervangende nieuwbouw wordt voor woningen met verwachte sloop in de jaren 2017-2021 geen latentie gevormd.

### Latentie fiscaal verrekenbare verliezen

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

### Compensabele verliezen

In het onderstaande overzicht worden de verliezen ultimo 2016 weergegeven, welke voorwaarts met positieve fiscale resultaten kunnen worden verrekend:

Omschrijving	Bedragen x € 1.000
Fiscaal resultaat 2014	4.902
Fiscaal resultaat 2016 *	-
<b>Totaal fiscaal resultaat</b>	<b>4.902</b>

*\* Het fiscaal resultaat 2016 bedraagt € 7,3 miljoen positief. Na verrekening met het fiscale verlies uit het boekjaar 2014 resteert voor het boekjaar 2014 nog een te verrekenen bedrag van € 4,9 miljoen.*

## Resultaten 2016

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 na een fictieve aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille minimaal € 2 miljoen zijn. 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 2016 kan het volgende overzicht worden opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2017-2021 op basis van de begroting 2017.

Kasstroom x € 1.000	Jaarrekening 2016	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019-2021
Exploitatie *	15.562	12.879	12.753	15.564	59.971
Verhuurderheffing	6.525	6.690	7.490	7.459	22.605
Saneringsheffing	0	1.657	878	881	2.741
Bijdrageheffing Aw	65	83	81	82	253
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	1.798
<b>Netto kasstroom uit exploitatie</b>	<b>8.972</b>	<b>4.449</b>	<b>4.304</b>	<b>7.142</b>	<b>32.574</b>

\* exclusief verhuurderheffing, saneringsheffing, bijdrageheffing Aw, vennootschapsbelasting en inclusief 2% aflossingsfictie WSW. Deze netto exploitatiekasstroom is niet één op één aan te sluiten met de kasstroom uit operationele activiteiten zoals opgenomen in de jaarrekening (onderdeel 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht).

In vergelijking met de begroting 2016 kan worden geconstateerd dat de exploitatiekasstromen over 2016 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 € 4,5 miljoen. De realisatie over 2016 bedraagt € 9,0 miljoen en is derhalve ca. € 4,5 miljoen hoger dan begroot. De belangrijkste verschillen betreffen:

Bedragen x € 1 miljoen	Vershil
Per saldo hogere huuropbrengsten	1,2
Per saldo hogere personeelskosten	-/- 0,3
Per saldo lagere overige bedrijfs- en beheerkosten	0,1
Per saldo lagere onderhoudskosten	1,4
Per saldo lagere overheidsheffingen	1,8
Per saldo lagere financiële kosten	0,3
<b>Totaal</b>	<b>4,5</b>

## 2. Jaarresultaat

### *Presentatie jaarresultaat en vermogen*

De presentatie van de jaarrekening geschiedt dit jaar in een andere vorm. Dit met name door de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in plaats van waarden tegen bedrijfswaarde in 2015 en voorgaande jaren. Deze wijziging geeft een wezenlijk ander beeld van de omvang en samenstelling van het jaarresultaat en het vermogen van Wonen Zuid. De bepaling van de waarde van het vastgoed geschiedt (deels) op een administratieve wijze. Het waardebegrip marktwaarde in verhuurde staat past in het rijtje van waarderingsbegrippen dat bij corporaties aan de orde is; historische kostprijs, bedrijfswaarde, beleidswaarde, WOZ-waarde en fiscale waarde. Iedere waarde wordt opgesteld vanuit/voor een bepaald doel. Doel van marktwaardewaardering is met name het uniformeren van waarde bij (alle) corporaties op basis van marktconforme parameters. Door het gebruik van marktconforme parameters wordt fictie ingerekend waarbij gestreefd wordt naar maximale winst/vermogen.

Belangrijk deel van de vermogenstoename komt voort uit feit dat bij het bepalen van de marktwaarde met marktconforme uitgangspunten wordt gerekend. Dit is geen weerspiegeling van de financiële mogelijkheden van Wonen Zuid, omdat deze marktconforme uitgangspunten geen weerspiegeling zijn van de beleidskeuzes en -lijnen van Wonen Zuid. Wonen Zuid is verhuurder van sociale huurwoningen met als voornaamste keuze het duurzaam voortzetten van sociale verhuur. Dit is op twee belangrijke punten een wezenlijk verschil met de methodiek van (modelmatig) waarden. Vanuit beleid en doelstellingen kiest Wonen Zuid er in het algemeen voor woningen bij mutatie niet tegen een marktconforme huur te verhuren dan wel te verkopen als dit in financieel opzicht beter zou zijn. Hierbij dient nadrukkelijk opgemerkt te worden dat toename in vermogen niet gelijk is aan toename van

middelen (in €) om investeringen of andere uitgaven te kunnen doen. Bepalend hiervoor zijn onder andere exploitatieresultaten en de mate waarin nieuwbouw en vastgoedverbeteringen gefinancierd kunnen worden. Dit is belangrijk om mee te nemen in de beoordeling van de toegenomen waarde en het vermogen. Toename van het vermogen is zoals gezegd geen weerspiegeling van toename beschikbare middelen die kunnen worden ingezet ten behoeve volkshuisvestelijk beleid in de toekomst.

## Resultaten

Het jaarresultaat 2016 bedraagt € 28,9 miljoen positief. Dat is fors hoger dan in voorgaande jaren door de hierboven geschetste verplichte overgang tot waardering van het vastgoed tegen marktwaarde. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn overeenkomstig aangepast. De belangrijkste consequentie van het hogere jaarresultaat is dat de waardeontwikkelingen van het vastgoed als onderdeel van het jaarresultaat verantwoord worden. De opwaartse ontwikkeling van de waarde van het vastgoed in 2016 (circa € 11,5 miljoen) veroorzaakt voor een zeer belangrijk deel het positieve resultaat.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Jaarresultaat	2016	2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.386	34.490
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	403	356
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	925	1.239
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.497	-/- 9.902
Overige activiteiten	154	-/- 1.415
Financiële baten en lasten	-/- 16.953	-/- 17.769
Belastingen en resultaat deelneming	-/- 553	1.128
<b>Jaarresultaat</b>	<b>28.859</b>	<b>8.127</b>

## 3. 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 Aw berekende minimum solvabiliteit willen blijven. Anderzijds willen we ook geen vermogensontwikkeling hebben die leidt tot een vermogens-overmaat.

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 2016 60% op basis van waardering op marktwaarde.

### **Bedrijfswaarde**

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

Omdat de doelstelling van Wonen Zuid is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit (mede) aan op het beleid van Wonen Zuid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed uitgaande van dit beleid.

Voor de beoordeling van de financiële gezondheid op lange termijn kijkt het WSW onder meer naar de ratio 'Loan to Value'. Deze ratio zet het vreemd vermogen af tegen het bezit, gewaardeerd op bedrijfswaarde. Ook voor andere onderdelen van de risicobeoordeling gaat het WSW uit van de bedrijfswaarde; deze speelt dus een belangrijke rol.

Voor een nadere toelichting op de uitgangspunten/inschattingen bij de bepaling bedrijfswaarde wordt verwezen naar de jaarrekening 2016: Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans, paragraaf Materiële vaste activa, onderdeel bedrijfswaarde.

### **4. Ratio's**

In de volgende 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 2015-2016 met een doorkijk naar de periode 2017-2022 gebaseerd op de begroting 2017. Geconcludeerd

kan worden dat Wonen Zuid aan alle eigen normen (en daarnaast ook de WSW normen) voldoet.

Bedragen x € 1 miljoen		2015	2016	2017-2022	norm
Eigen vermogen conform grondslagen Wonen Zuid	A	713	740		
Balanstotaal conform grondslagen Wonen Zuid	B	1.213	1.234		
<b>Solvabiliteit</b>	<b>=A/B</b>	<b>58,8%</b>	<b>59,9%</b>	<b>Gemiddeld ca. 53%</b>	
Lang en kort Vreemd Vermogen	C	487	473		
Waarde Materiële Vaste Activa	D	779	704		
<b>Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde</b>	<b>=C/D</b>	<b>62,5%</b>	<b>67,2%</b>	<b>Gemiddeld ca. 65%</b>	<b>≥ 60% ≤ 75%</b>
Lang en kort Vreemd Vermogen	E	487	473		
Waarde Materiële Vaste Activa	F	1.189	1.205		
<b>Loan to Value o.b.v. marktwaarde</b>	<b>=E/F</b>	<b>41,0%</b>	<b>39,2%</b>	<b>Gemiddeld ca. 47%</b>	
Bedragen x € 1 miljoen		2015	2016	2017-2022	norm
Leningen	G	477	469		
Materiële Vaste Activa -WOZ-waarde	H	1.447	1.470		
<b>Dekkingsratio</b>	<b>=G/H</b>	<b>33,0%</b>	<b>31,9%</b>	<b>Jaarlijks ca. 32%</b>	<b>≤ 45%</b>
EBIT (excl. afwaarderingen)	I	35	36		
Rentelasten	J	18	17		
<b>Interest Coverage Ratio</b>	<b>=I/J</b>	<b>1,94</b>	<b>2,08</b>	<b>Gemiddeld 2,22</b>	<b>≥ 1,5</b>
(gewogen) Kasstroom t.b.v. DSCR bepaling	K	35	36		
Netto renteuitgaven en theoretische aflossing DSCR bepaling	L	28	27		
<b>Debt Service Coverage Ratio</b>	<b>=K/L</b>	<b>1,26</b>	<b>1,34</b>	<b>Gemiddeld 1,37</b>	<b>≥ 1,1</b>

## Overige kengetallen

Bedragen x € 1.000	2015	2016
Marktwaarde per woongelegenheid	83	85
Bedrijfswaarde per woongelegenheid	54	50
Schuld per woongelegenheid	34	34

### **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 marktwaarde conform de uitgangspunten van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

### **Loan to Value o.b.v. bedrijfs-/marktwaarde**

Een kengetal dat de relatie legt tussen de bedrijfs-/marktwaarde 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 het 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 vanaf 2017 een minimumeis van 1,5 aan, hetgeen 0,1 hoger is dan 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.

## **5. Inspectie Leefomgeving en Transport / Autoriteit Woningcorporaties**

Op grond van artikel 61, tweede en derde lid, van de Woningwet 2015 wordt Wonen Zuid jaarlijks integraal beoordeeld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw maakt hierbij gebruik van Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen.

Hierbij wordt het functioneren van Wonen Zuid in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van Wonen Zuid.

De beoordeling van Wonen Zuid geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- de financiële positie van Wonen Zuid voldoet ruimschoots aan de normen van de Aw en vertoont een positieve ontwikkeling die overeenkomt met het gemiddelde uit de sector;
- de Aw constateert dat het niveau van de bedrijfslasten en de ontwikkeling daarvan, boven het gemiddelde van de sector uitstijgt. Een analyse naar de verklaringen voor het hogere lastenniveau dan dat van de sector, zoals door Wonen Zuid geprognosticeerd tot en met 2020 wordt wenselijk geacht.

### **Interventies 2016**

De hiervoor beschreven integrale beoordeling 2016 geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

Voor nadere informatie omtrent de toezichtbrief 2016 wordt verwezen naar onze internetsite [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl).

### **6. 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 het hoofdstuk 6.2 Treasury van dit jaarverslag.

Voor nadere informatie omtrent het toegekende borgingsplafond en borgbaarheid wordt verwezen naar onze internetsite [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl).

## **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 2016 circa € 9,0 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 2016 voldoet aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd. De door de Aw bij Wonen

Zuid uitgevoerde beoordeling geeft wel aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen, maar geen aanleiding tot het doen van interventies.

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

Bij brief van 21 april 2016 heeft het WSW aan Wonen Zuid het nieuwe borgingsplafond verstrekt. Gezien de positieve uitkomst van de risicoreview die heeft plaatsgevonden - er werden geen bijzondere risico's geconstateerd - kreeg Wonen Zuid weer een borgingsplafond toegekend voor 3 jaar (2016-2018) inclusief een werkkapitaalfaciliteit.

## **Overige zaken**

### **Grondaankopen**

In 2016 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

### **Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen**

In 2016 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

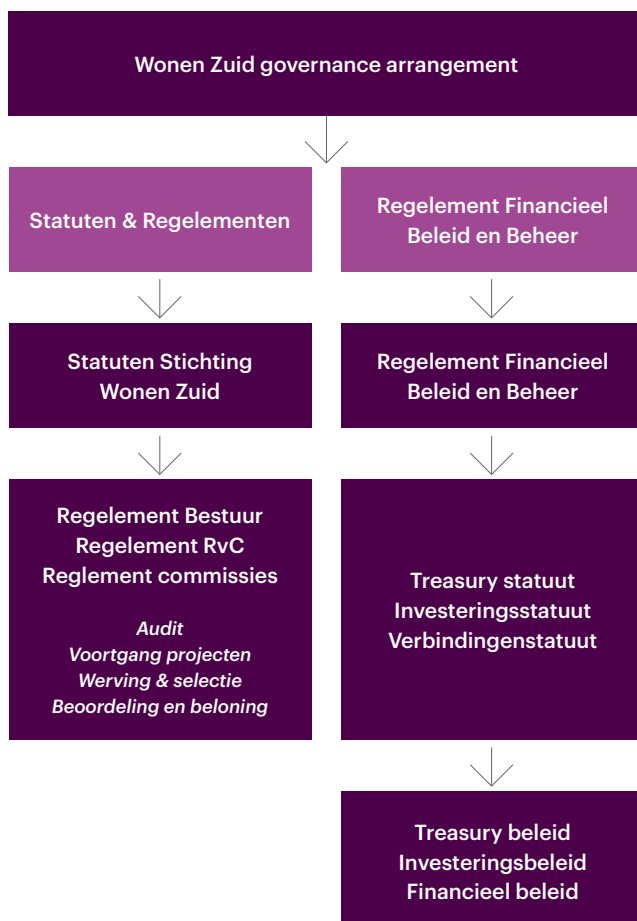
## 6.2 TREASURY

Het jaar 2016 heeft voor Wonen Zuid in belangrijke mate in het teken gestaan van de implementatie van de nieuwe Woningwet die op 1 juli 2015 van kracht is geworden.

Treasury gerelateerde onderwerpen hierbij waren met name:

- het bestaande treasurystatuut met bijbehorend treasurybeleid alsook de treasury-organisatie uitlijnen met de eisen van de nieuwe wet;
- de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten mede voorbereiden;
- de financiering van de niet-DAEB tak inrichten;

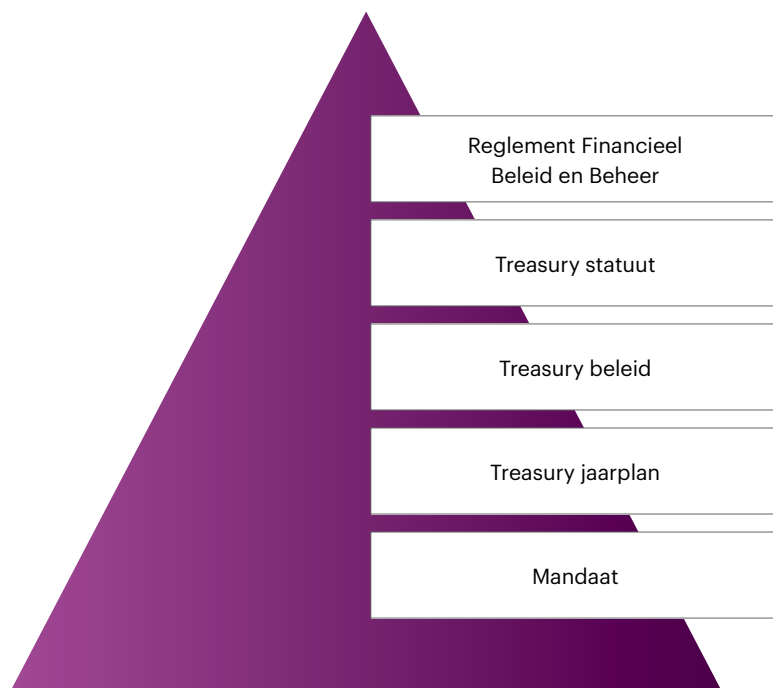
Op grond van de nieuwe Woningwet zijn corporaties verplicht hun governance (statuten en reglementen) in lijn te brengen met de richtlijnen die in deze nieuwe Woningwet zijn aangegeven. In dit verband moet ook een daarmee samenhangend Reglement Financieel Beleid en Beheer worden opgesteld. Treasury maakt daar deel van uit. Onderstaande figuur laat zien hoe Wonen Zuid hieraan invulling heeft gegeven.



In het verleden heeft Wonen Zuid de governance-lijn zodanig ingericht dat we de hoofdlijnen/kaders van de bouwstenen hebben weergegeven in de vorm van 'statuten' en de feitelijke invulling van deze hoofdlijnen/kaders waar nodig hebben opgenomen in onderliggend beleid. Deze getraptheid hebben we ook gecontinueerd in bovenstaand model. Onze Raad van Commissarissen alsook de Autoriteit Woningcorporaties hebben aan ons governance arrangement hun goedkeuring verleend.

Zoals ons governance arrangement laat zien, zijn de uitgangspunten voor de uitvoering van de treasuryfunctie verankerd in het Treasurystatuut en het Treasurybeleid. Omdat de treasuryfunctie naar haar aard ondergeschikt is aan de uitvoering van haar missie mag de uitvoering van de treasury taak nooit leiden tot een vergroting van de risico's voor de organisatie. Het risicobeleid is daartoe vormgegeven op basis van het WSW riskmodel. Dit model is er op gericht toekomstige risico's tijdig inzichtelijk te maken om deze te kunnen beheersen, te verminderen of te verschuiven.

Onderstaande afbeelding laat zien hoe Wonen Zuid haar treasury qua uitvoering in onderlinge samenhang heeft vormgegeven.



Na goedkeuring door Raad van Commissarissen 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. Over de uitvoering daarvan wordt vervolgens periodiek gerapporteerd.

## WSW-facilitering

Het riskmodel van het WSW is gericht op het behoud van het zekerheidsstelsel met lage rentelasten. Risicomanagement is hierbij de kern met 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.

### Risicobeoordeling

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Het WSW bepaalt deze risicoscore op basis van financial risks en business risks. De financial risks worden jaarlijks bepaald aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks worden bepaald door de corporatie te toetsen op 24 kwalitatieve business risk vragen. De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningportefeuille, de mogelijkheden voor herfinanciering en de periode waarvoor het WSW het borgingsplafond vaststelt. In het eerste kwartaal van 2016 heeft het WSW opnieuw de business risks van Stichting Wonen Zuid beoordeeld.

Tijdens de update van de business risks gaf het WSW aan dat ten opzichte van de vorige beoordeling veel is verbeterd. In haar terugkoppeling gaf het WSW aan dat zij zag dat de banden met de belangenhouders zijn versterkt, de vastgoedsturing verder is doorontwikkeld en de onderhoudsorganisatie is aangepakt en versterkt. Ook de verhoogde rente- en herfinancieringsrisico's worden afdoende beheerst door de hantering van een normexposure en de verbetering van de spreiding van de renteherzienings- en aflossingsmomenten van de leningportefeuille.

Uit de beoordeling van alle 24 business risks is gebleken dat de meeste risicogebieden geen hoog risicoprofiel hebben en dat er geen additionele risicogebieden geconstateerd zijn waarvoor risico mitigerende maatregelen nodig zijn.

### Borgingsplafond

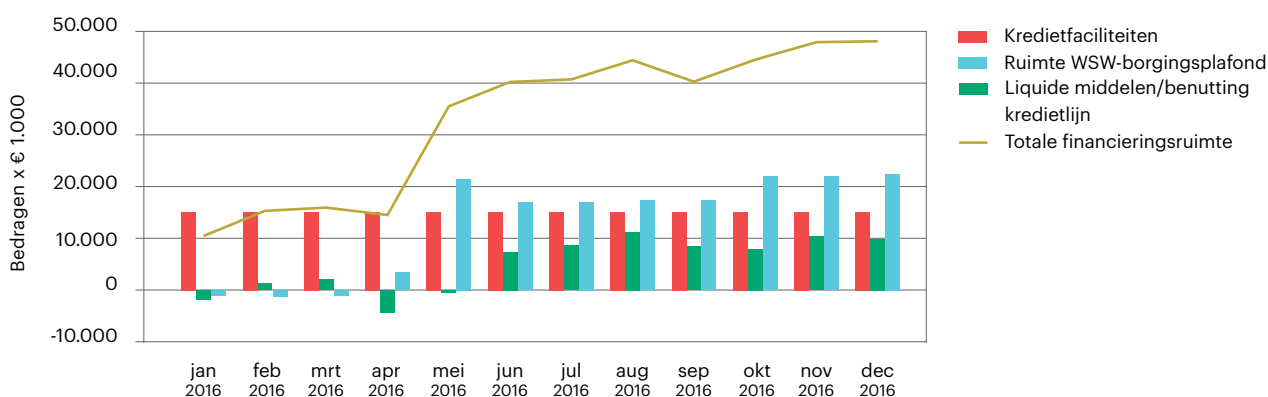
Bij brief van 21 april 2016 heeft het WSW aan Wonen Zuid het nieuwe borgingsplafond verstrekt. Gezien de positieve uitkomst van de risicoreview die heeft plaatsgevonden - er werden immers geen bijzondere risico's geconstateerd - kreeg Wonen Zuid weer een borgingsplafond toegekend voor 3 jaar inclusief een werkkapitaalfaciliteit. Deze zijn als volgt vastgesteld: voor 2016 een bedrag van € 487,3 miljoen, voor 2017 een bedrag van € 486,2 miljoen en voor 2018 een bedrag van € 483,3 miljoen. Deze bedragen waren



volledig in lijn met onze begroting 2016. In het borgingsplafond is ook weer een werkkapitaalfaciliteit begrepen ten bedrage van € 9 miljoen. Deze faciliteit geeft extra comfort ingeval van onvoorziene omstandigheden.

De volgende grafiek laat de ontwikkeling zien van onze financieringsruimte over het afgelopen jaar. De financieringsruimte wordt weergegeven door de blauwe lijn en betreft de optelsom van onze liquide middelen, de beschikbare kredietfaciliteiten en het saldo van het toegekende borgingsplafond en opgenomen leningen.

### Monitor financieringsruimte 2016



We zien dan dat per ultimo 2016 een bedrag van ruim € 48 miljoen beschikbaar is. Dit bedrag bestaat uit een positieve bankstand van € 10 miljoen, onze kredietfaciliteit van € 15 miljoen bij ING en de ruimte op ons borgingsplafond bij het WSW van € 23 miljoen over 2016. Hierbij dient wel te worden vermeld dat per ultimo 2016 al een WSW-lening ten bedrage van € 10 miljoen is aangetrokken met storting in 2017.

### Eigenmiddelenbeleid WSW

Het WSW faciliteert al geruime tijd de financiering van onze niet-DAEB investeringen met hun 'eigenmiddelenbeleid'. Dit betekent dat verkoopopbrengsten gebruikt mochten worden om dergelijke investeringen te financieren onder de voorwaarde dat werd voldaan aan de geldende financiële ratio's. In de nieuwe woningwet is deze mogelijkheid ook verankerd en gemaximeerd op de verkoopopbrengsten van verkochte woningen vanaf 1 januari 2012 onder aftrek van een evenredig deel van de opgenomen leningen.

In ons borgingsplafond 2016 is voor een bedrag van € 4,6 miljoen begrepen voor de financiering van ongeborgde activiteiten op grond van dit beleid. Hiervoor hebben ook dienovereenkomstige investeringen plaatsgevonden. Tot nog toe heeft het WSW op deze wijze de volledige

financieringsbehoefte die voortkomt uit onze niet-DAEB activiteiten via dit eigenmiddelenbeleid gefaciliteerd. Dit beleid zal ook nog in 2017 worden gecontinueerd voor zover dit het maximale bedrag op basis van de woningwet, als hierboven aangegeven, niet overschrijdt.

## DAEB-financiering

Door de onderliggende garantiestructuur van het WSW en de daarbij behorende risicomonitoring is de financiering van DAEB gerelateerde investeringen naar de toekomst toe zeker gesteld. Deze structuur heeft ook zijn kracht bewezen in crisistijd. Met name de twee sectorbanken BNG en NWB hebben altijd hun loket open gehouden en boden waar nodig maatwerk. Momenteel zien we steeds vaker institutionele partijen als financier op basis van WSW-borging optreden. Verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen hebben er immers van nature belang bij dat hun vermogens in ieder geval beschermd zijn tegen inflatie om daarmee de koopkracht van hun toekomstige uitkeringen zeker te stellen. (Indirecte) Investering in vastgoed biedt op de lange termijn gezien een dergelijke bescherming. Daarnaast worden deze partijen ook door de strengere kapitaaleisen gedwongen om een deel van hun vermogen te beleggen in 'zekere waarden'. En geborgde financiering geeft deze zekerheid.

### Gemeentelijke achtervang

Door de nieuwe regelgeving is het van groot belang dat er bij het aantrekken van nieuwe financiering vooraf volstreekte helderheid bestaat over de aanwezige borgstelling. Voor wat betreft het WSW-aandeel in de borgstelling is het borgingsplafond een duidelijk kader. Dit als resultante van een intensieve risicobeoordeling. De WSW-garantie is echter maar een deel van de totale garantie. De rijksoverheid en de gemeenten maken ook deel uit van het garantiestelsel. Het rijksaandeel is zeker gesteld vanuit de regelgeving. Dit geldt echter niet voor het gemeentelijk aandeel de 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. In 2016 hebben we hierover met bijna alle gemeenten in ons werkgebied prestatieafspraken gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat naast de bestaande 3 overeenkomsten ook een drietal andere gemeenten met het WSW gelimiteerde achtervang overeenkomsten zijn aangegaan voor een bedrag van € 40 miljoen. Gezien ons belang zullen we dit onderwerp standaard blijven meenemen in onze prestatieafspraken die we met de gemeenten in ons werkgebied zullen maken. Waar mogelijk en zinvol zal dit ook gedaan worden in samenspraak met lokale collega corporaties. Als alle gemeenten daaraan gevolg geven, kan daardoor ook een eerlijke

verdeling van de achtervang plaatsvinden over deze gemeenten binnen ons werkgebied.

## Niet-DAEB financiering

Op grond van de nieuwe woningwet is Wonen Zuid voornemens haar DAEB en niet-DAEB activiteiten administratief te splitsen. Uit het scheidingsvoorstel blijkt dat beide takken zelfstandig kunnen blijven voortbestaan. Uit het voorstel volgt een financieringsbehoefte van € 125 miljoen voor de niet-DAEB-tak. Voor de invulling daarvan is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om maximaal 60% met eigen vermogen te financieren. Er is daarom nog een startlening noodzakelijk van € 50 miljoen. De startsolvabiliteit is aldus 60%. De startlening wordt verstrekt door de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak tegen een rente van 4% en dient te worden afgelost in 20 jaarlijkse gelijkblijvende termijnen. Deze aflossing kan geheel uit de jaarlijks vrijkomende middelen binnen de niet-DAEB-tak plaatsvinden. In het scheidingsvoorstel worden binnen de niet-DAEB-tak geen noemenswaardige nieuwe investeringen voorzien en ook deze kunnen geheel met eigen middelen worden gefinancierd.

### Opties voor commerciële financiering

Met de ING en de BNG zijn inmiddels al verkennende gesprekken gevoerd over mogelijke commerciële financiering. Beide partijen gaven daarbij aan dat commerciële financiering, mede gezien voornoemde financiële ratio's, op basis van projectfinanciering tot de mogelijkheden behoort. Het WSW is echter vooralsnog voorstander van gebruikmaking van hun 'eigenmiddelenbeleid' zolang dat mogelijk is.

Andere opties met betrekking tot commerciële financiering zoals financiering via de openbare kapitaalmarkt dan wel via specifieke structuren zijn gezien onze verkenningen op dit punt nu weinig zinvol meer.

## Gebruik derivaten

Wonen Zuid bezit per ultimo 2016 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen bestaande uit 10 payerswaps. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt per die datum € 27,5 miljoen inclusief € 1,6 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 is € 14,5 miljoen. Bij de ING staan ook 5 contracten uit met een negatieve marktwaarde van € 13,0

miljoen. Bij beide partijen staan de contracten uit onder hun eigen raamovereenkomst financiële derivaten (RFD) en de afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses. Er zijn met de ING en de BNG verder ook geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel heeft Wonen Zuid derhalve bij beide partijen geen marginverplichtingen.

### **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 risicobeleid een maximaal bedrag aan negatieve marktwaarde van haar derivatenportefeuille. Dit bedrag is bepaald op maximaal € 10 miljoen. Meerdere malen heeft hierover met het WSW overleg plaatsgevonden. Zij zijn echter niet bereid om aan de afbouw dan wel herstructurering hun medewerking te verlenen omdat zij onze derivatenposities weinig risicovol achten. Ze hebben daarbij wel aangegeven dat als door externe omstandigheden toch problemen zouden ontstaan zij wel hun faciliterende rol zullen spelen. Onze inzet tot nog toe heeft daarom nog niet geresulteerd in concrete afbouwacties.

### **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 hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. Jaarlijks 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. Voor 2016 is er geen sprake van ineffectiviteit en ook voor de komende periode van 5 jaar verwachten wij dat hiervan geen sprake zal zijn.

### **Nieuwe posities**

Op grond van de huidige regelgeving mogen corporaties alleen nog maar renteswaps en caps afsluiten indien daar ook al financiering onder ligt. In de situatie van Wonen Zuid zijn de bestaande 10 renteswaps één op één 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 € 20 miljoen. Ons beleid is er op gericht dat deze posities in geval van verwachte rentestijging kunnen worden afgedekt met rentecaps. In 2016 was hiervoor geen aanleiding en zijn er dus geen nieuwe posities ingenomen.

## **EMIR**

Wonen Zuid heeft de voorgeschreven procedureafspraken op basis van het geldende ISDA-protocol met de diverse partijen vastgelegd en de verplichte periodieke rapportages aan het centraal transactieregister uitbesteed aan de betreffende banken. Wonen Zuid voldoet daarmee aan de geldende EMIR-verplichtingen.

## **Renterisico- en herfinancieringsrisico**

Het beleid voor beheersing van renterisico en beschikbaarheidsrisico/liquiditeitsrisico is in ons treasurybeleid uitgewerkt. Dit beleid maakt sinds kort onderdeel uit van ons door de minister goedgekeurde reglement financieel beheer. Kern van ons risicobeleid is spreiding van risico's. Daarnaast dekken we ook geen onzekere financieringsbehoefte af met vreemd vermogen of derivaten. Bovendien hanteren wij als uitgangspunt dat investeringen zoveel mogelijk met interne middelen uit onze vrije cashflow gefinancierd moeten worden. Dit wordt bewaakt met een investeringsmonitor. Als hieruit blijkt dat de beschikbare middelen achterblijven bij onze planning zal in beginsel de investeringscashflow hierop worden aangepast door projecten te vertragen. Aan te trekken vreemd vermogen dient derhalve grotendeels ter herfinanciering van aflossingen binnen onze bestaande leningenportefeuille.

### **Renterisicomanagement**

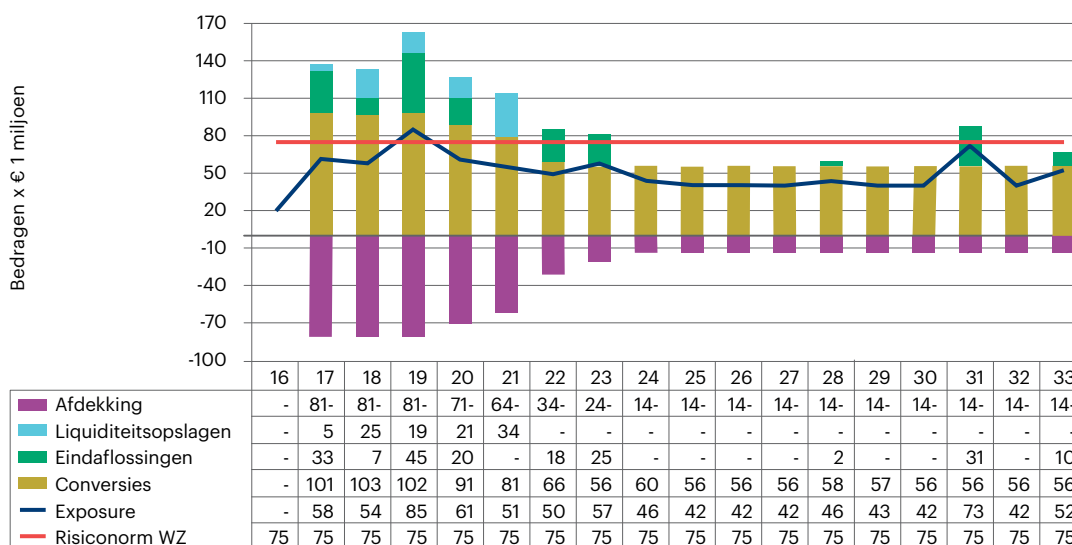
In ons rentemanagement is de exploitatiegevoeligheid voor rentelasten in onze strategische meerjarenplanning bepalend voor de normering van het rente- en herfinancieringsrisico. Op basis van een asset liability analyse is bepaald dat een risico-exposure van € 75 miljoen per jaar acceptabel is. Deze exposure komt globaal genomen ook overeen met de oude WSW-norm van 15% van de leenportefeuille. In haar risicobeleid hanteert Wonen Zuid daarom deze € 75 miljoen als risiconorm. In de loop van 2017 wordt getoetst of deze norm nog past bij onze nieuwe strategie die uitgaat van een groei van ons bezit en vindt zo nodig aanpassing plaats.

In onze riskrapportage monitoren wij periodiek de actuele posities inzake financieringsbehoefte, risico-exposure en liquiditeit. Op grond

van de huidige regelgeving mogen alleen 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 tot gevolg gehad dat het gebruik van derivaten sterk is afgenomen. Nieuwe financieringsbehoefte zal voortaan voornamelijk met standaard WSW-geborgde leningen worden ingevuld en deze mogen tot maximaal 6 maanden vooruit worden vastgelegd. Bij het aantrekken van deze nieuwe leningen wordt actief ingezet 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. Nog bestaande onevenwichtigheden kunnen daardoor wel pas na verloop van tijd worden aangepast.

De volgende grafiek geeft inzicht in ons 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.

#### Renterisico- en liquiditeitsrisico's uit portefeuille 2016 - 2033



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 liquiditeitsopslagen 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, eventueel reeds afgesloten leningen met toekomstige storting en de beschikbare liquide middelen.

Uit de grafiek blijkt dat we alleen in 2019 een overschrijding van onze interne norm zien. Dit komt voort uit het feit dat we vanaf 2015 ons risicobeleid hebben uitgelijnd met het WSW. Er bestaat geen directe noodzaak om deze normoverschrijdingen door vroegtijdige acties te elimineren.

## Liquiditeit

De basisuitgangspunten met betrekking tot de financierings- en treasury-activiteiten zijn beleidsmatig verankerd in de begroting 2016 en het daarbij behorende treasury jaarplan die beiden op 1 december 2015 door de Raad van Commissarissen zijn goedgekeurd. Het treasury jaarplan 2016 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 werkkapitaalfinanciering en de tijdelijke voorfinanciering van geplande consolidaties heeft Wonen Zuid de beschikking over een kredietlijn bij huisbankbankier ING. Deze bedroeg per ultimo 2016 € 15 miljoen. Met ING is afgesproken deze faciliteit om te gaan zetten in een gecommiteerde faciliteit van € 10 miljoen waardoor zekerheid bestaat over de beschikbaarheid. Voorwaarde is wel dat ING eerst haar bancaire voorwaarden afstemt met het WSW. Zolang dat niet het geval is, blijft de bestaande overeenkomst van kracht.

Naast de ING-faciliteit beschikken we ook nog over twee WSW-geborgde flexleningen van in totaal € 20 miljoen. Dit bedrag is voor 80% flexibel opneembaar waardoor dit in principe als kredietfaciliteit van € 16 miljoen kan fungeren. Momenteel is dit bedrag volledig opgenomen voor reguliere financieringsdoeleinden.

Het WSW heeft ons, evenals vorig jaar, een aanvullende werkkapitaalfaciliteit verstrekt van € 9 miljoen. Dit in de vorm van een verhoging van het reguliere borgingsplafond met genoemd bedrag. Doel hiervan is om binnen ons cashmanagement meer zekerheid te hebben over beschikbare liquide middelen zonder hiervoor afhankelijk te hoeven zijn van bancaire krediet.

Wonen Zuid heeft momenteel geen posities in beleggingen. Onze kasstroomplanning laat voor de komende jaren per saldo een jaarlijkse financieringsbehoefte zien. Deze behoefte zal met vreemd vermogen moeten worden gefinancierd. Hierbij passen geen externe beleggingen.

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Het risico dat ongewenste liquiditeitsoverschotten ontstaan

is minimaal omdat de inkoop van financiering altijd wordt afgestemd met het moment waarop de feitelijke behoefte plaatsvindt. Eventueel kortstondige liquiditeitsbehoefte wordt zo nodig voorgefinancierd met een van onze kredietfaciliteiten in afwachting van consolidatie door 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. Eventuele benutting van bankkrediet gebeurt zoveel mogelijk met kasgeld waardoor optimaal geprofiteerd kan worden van de lage korte euribor rente.

Onze gerealiseerde behoefte aan financiële middelen over 2016 kan als volgt worden weergegeven:

	Begroot x € 1.000	Realisatie x € 1.000
<b>Bestedingen</b>		
- investeringen	31.840	17.816
- aflossing leningen	37.906	37.906
- aflossing bank- en leverancierskrediet	<u>10.755</u>	<u>490</u>
	<u>80.501</u>	<u>56.212</u>
<b>Interne middelen</b>		
- exploitatie-opbrengsten	14.002	19.779
- verkoopopbrengsten	<u>11.697</u>	<u>12.334</u>
	<u>25.699</u>	<u>32.113</u>
<b>Per saldo externe liquiditeitsbehoefte</b>	<u>54.802</u>	<u>24.099</u>
<b>Invulling</b>		
- leverancierskrediet	0	4.087
- nieuwe leningen	<u>55.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>55.000</u>	<u>34.087</u>
<b>Valutair saldo liquide middelen</b>	<u>198</u>	<u>9.988</u>

De begrote externe liquiditeitsbehoefte voor 2016 bedroeg € 54,8 miljoen. Ter financiering hiervan is in ons jaarplan een bedrag opgenomen voor nieuw aan te trekken leningen van € 55 miljoen.

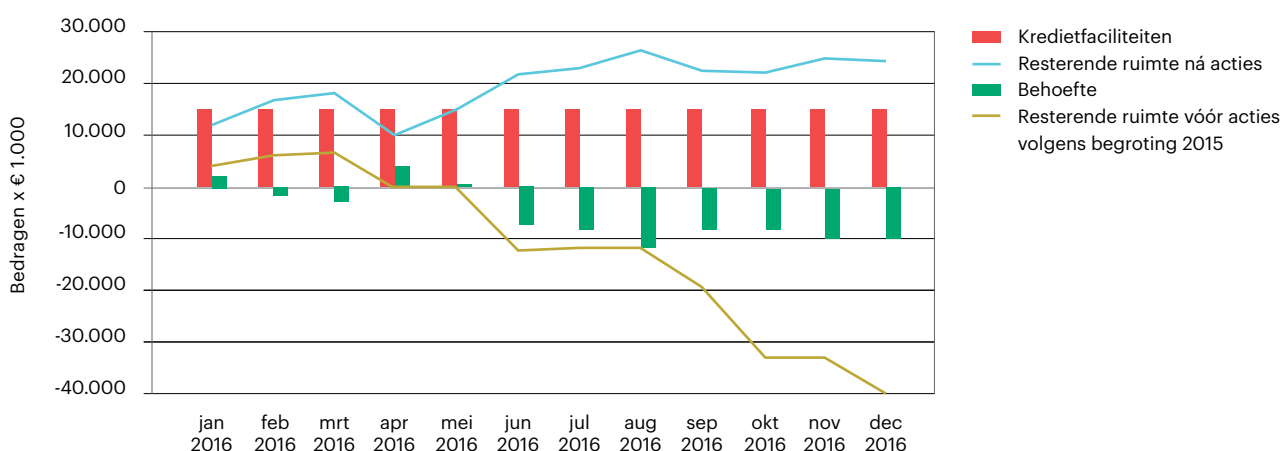
Afgezet tegen onze begroting valt te constateren dat de realisatie inzake de externe liquiditeitsbehoefte € 30,7 miljoen lager is uitgevallen.



Dit wordt veroorzaakt door € 14 miljoen lagere investeringen, € 5,8 miljoen hogere exploitatie-opbrengsten, € 0,6 miljoen meer verkopen en € 10,3 miljoen minder aflossingen op kort krediet vanwege een lagere startpositie dan in de begroting voorzien. In lijn met deze lagere financieringsbehoefte is ook minder vreemd vermogen aangetrokken.

De ontwikkeling van onze liquiditeit wordt nauwgezet bewaakt met een liquiditeitsplanning. In onderstaande grafiek wordt het gerealiseerde verloop hiervan in relatie tot onze kredietfaciliteit bij ING inzichtelijk gemaakt.

### Liquiditeitsverloop 2016



De gele lijn laat de begrote behoefte-ontwikkeling zien zonder financieringsacties. Na realisatie van alle financieringsacties geeft de blauwe lijn de beschikbare ruimte weer op onze bankfaciliteiten. Dit betreft dan per ultimo 2016 een positieve bankstand van € 10 miljoen en een kredietfaciliteit van € 15 miljoen.

### Liquiditeitsbuffer

Binnen ons risicobeleid is opgenomen dat Wonen Zuid over een passende liquiditeitsbuffer dient te beschikken. Aanleiding hiervoor 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, milieurisico's etc.

Teneinde de operationele risico's te mitigeren hanteert Wonen Zuid op dit moment een buffer van € 5 miljoen door op onze kredietfaciliteiten dit bedrag vrij te houden.

## Treasury-acties 2016

Op basis van ons treasury jaarplan 2016 is er een mandaat verstrekt aan de treasurycommissie om met betrekking tot jaarschijf 2016 voor een bedrag van € 64 miljoen aan externe financiering aan te trekken. Dit is inclusief de maximaal € 9 miljoen die het WSW beschikbaar heeft gesteld als werkkapitaalfaciliteit. Verder is ook mandaat verstrekt om de contractuele spread- en renteherzieningen in de bestaande portefeuille opnieuw overeen te komen. Voor jaarschijf 2017 is mandaat verstrekt om al een bedrag van € 26 miljoen forward aan te trekken.

### Nieuwe leningen

Van het toegekend mandaat voor 2016 van € 64 miljoen, is uiteindelijk een bedrag van € 50 miljoen gerealiseerd. Door eerdere oplevering van een turnkeyproject is daarvan een bedrag van € 10 miljoen al in 2015 opgenomen. Omdat de financieringsbehoefte 2016 als gevolg van lagere investeringen lager was dan gepland, is een bedrag van € 5 miljoen niet ingevuld en is de storting van een lening van € 10 miljoen verschoven naar 2017 en ingezet ten behoeve van de herfinanciering van een aflopende fixe lening. De werkkapitaalfaciliteit van € 9 miljoen is vooralsnog aangehouden als buffer voor onvoorziene omstandigheden.

Met betrekking tot het toegekend mandaat voor jaarschijf 2017 van € 26 miljoen zijn nog geen acties uitgevoerd. Gezien de ontwikkeling van onze liquiditeitsbehoefte voor het komende halfjaar was hiervoor ook geen noodzaak.

De specificatie van de opgenomen nieuwe leningen is als volgt:

Datum	Bedrag	Looptijd	Type	Geldgever	Tarief	Doel
14-12-2015	€ 5 mio	35 jaar	fixe	BNG	2,09%	herfinanciering
14-12-2015	€ 5 mio	35 jaar	fixe	Monuta	2,085%	herfinanciering
1-6-2016	€ 15 mio	20 jaar	fixe	AG-Insurance	1,643%	herfinanciering
3-10-2016	€ 10 mio	25 jaar	fixe	AG-Insurance	1,225%	herfinanciering
21-12-2016	€ 5 mio	23 jaar	fixe	BNG	1,518 %	herfinanciering
13-1-2017	€ 10 mio	23 jaar	fixe	BNG	1,527 %	herfinanciering

### Renteherzieningen

In het afgelopen jaar is conform toegekend mandaat bij de volgende 6 leningen de liquiditeitsspread herzien. Het betreft een volume van € 19 miljoen bij 3 basisrenteleningen en een bedrag van € 21 miljoen bij 3 rolloverleningen.

De specificatie is als volgt:

Datum	Bedrag	Looptijd	Geldgever	Nieuwe spread	Type lening
1-3-2016	€ 7 mio	5 jaar	BNG	0,32%	basisrentelening
1-6-2016	€ 4 mio	5 jaar	BNG	0,33%	rolloverlening
15-6-2016	€ 7 mio	5 jaar	BNG	0,33%	rolloverlening
1-7-2016	€ 5 mio	5 jaar	BNG	0,35%	basisrentelening
1-8-2016	€ 10 mio	5 jaar	BNG	0,48%	flexlening
3-10-2016	€ 7 mio	5 jaar	NWB	0,25%	basisrentelening

Daarnaast is bij onderstaande 2 bestaande leningen het rentetarief aangepast:

Datum	Bedrag	Looptijd	Geldgever	Nieuwe rente	Type lening
15-4-2016	€ 2,9 mio	16 jaar	BNG	1,17%	annuïteitenlening
1-8-2016	€ 1,4 mio	20 jaar	BNG	1,39%	annuïteitenlening

### Samenvatting resultaten

Alle geplande acties voor jaarschijf 2016 zijn uitgevoerd rekening houdend met de wijzigingen in de geplande kasstromen en actuele risicoanalyses.

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 2016 uit op 3,49%. Het doel om onder de 3,7% uit te komen is daarmee gerealiseerd;
- aan rentabiliteitswaarde is ruim € 77 miljoen toegevoegd waarmee ook de doelstelling van minimaal € 60 miljoen ruimschoots is gerealiseerd;
- het marktaandeel van BNG/NWB kwam ultimo 2016 uit op 84,3%. De doelstelling om onder de 89% uit te komen is daarmee ook gerealiseerd;
- het rente-en herfinancieringsrisico valt, uitgezonderd jaarschijf 2019, binnen onze risiconorm van € 75 miljoen. De normoverschrijding in 2019 is zodanig beperkt dat geen extra acties nodig zijn.



# JAARREKENING

## Inhoud

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2016	143
2	Geconsolideerde winst- en Verliesrekening over 2016	145
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016 (directe methode)	146
4	Algemene toelichting	148
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	155
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	165
7	Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans	170
8	Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde winst- en verliesrekening	198
9	Enkelvoudige balans per 31 december 2016	206
10	Enkelvoudige winst- en Verliesrekening over 2016	208
11	Grondslagen voor waardering van activa en passiva en bepaling van het resultaat	209
12	Toelichting op de enkelvoudige balans	210
13	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	213
14	Ondertekening	214
15	Overige gegevens	215
16	Controleverklaring	222

# 1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-16		31-12-15	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa (1)</b>				
1. Software	2.884		3.427	
		2.884		3.427
<b>Materiële vaste activa (2)</b>				
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.150.005		1.134.266	
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	46.231		43.401	
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.957		11.577	
5. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.854		6.083	
		1.211.047		1.195.327
<b>Financiële vaste activa (3)</b>				
6. Vorderingen op overige deelnemingen	3.009		3.525	
7. Leningen u/g	104		179	
8. BWS-subsidie	0		128	
9. Latente belastingvorderingen	2.792		4.409	
		5.905		8.241
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden (4)</b>				
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.410		2.503	
		2.410		2.503
<b>Vorderingen (5)</b>				
11. Debiteuren	559		807	
12. Overige vorderingen	175		153	
13. Overlopende activa	1.237		2.407	
		1.971		3.367
14. Liquide middelen		10.015		12
<b>Totaal activa</b>		1.234.232		1.212.877

PASSIVA	31-12-16		31-12-15	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Groepsvermogen (6)</b>				
15. Herwaarderingsreserve	361.462		352.127	
16. Overige reserve	378.118		360.738	
		739.580		712.865
<b>Voorzieningen (7)</b>				
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	3.054		355	
18. Voorziening deelnemingen	612		2.250	
19. Overige voorzieningen	505		499	
		4.171		3.104
<b>Langlopende schulden (8)</b>				
20. Leningen kredietinstellingen	433.105		439.023	
		433.105		439.023
<b>Kortlopende schulden (9)</b>				
21. Schulden aan leveranciers	6.544		4.669	
22. Schulden aan kredietinstellingen	35.918		38.394	
23. Schulden aan gemeenten	14		105	
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.720		2.649	
25. Overige schulden	2.173		1.882	
26. Overlopende passiva	10.007		10.186	
		57.376		57.885
<b>Totaal passiva</b>		1.234.232		1.212.877



## 2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Functioneel model</b>		
27. Huuropbrengsten	84.979	83.212
28. Opbrengsten servicecontracten	3.411	3.628
29. Lasten servicecontracten	(3.824)	(3.943)
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(24.123)	(23.488)
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	(24.061)	(23.891)
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(996)	(1.028)
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)</b>	35.386	34.490
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.529	590
34. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	(1.126)	(234)
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)</b>	403	356
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.932	12.274
36. Toegerekende organisatiekosten	(816)	(788)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(10.191)	(10.247)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	925	1.239
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.983)	(1.288)
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.480	(8.614)
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	9.497	(9.902)
40. Opbrengst overige activiteiten	1.731	408
41. Kosten overige activiteiten	(56)	(262)
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	1.675	146
42. Overige organisatiekosten	(199)	(327)
43. Leefbaarheid	(1.322)	(1.234)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	46.365	24.768
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(195)	(187)
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	304	226
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	81	118
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(17.143)	(17.926)
<b>Saldo financiële baten en lasten (15)</b>	(16.953)	(17.769)
<b>Resultaat voor belastingen</b>	29.412	6.999
48. Belastingen	(1.617)	1.128
<b>Resultaat na belastingen</b>	27.795	8.127
49. Aandeel in resultaat van deelnemingen	1.064	0
<b>Jaarresultaat</b>	28.859	8.127
<b>Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2016</b>		
Jaarresultaat	28.859	8.127
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	0	0
<b>Totaalresultaat</b>	28.859	8.127

## 3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2016

KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)	2016		2015	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten:</i>				
Ontvangsten van huurders	85.098		83.526	
Overheidsontvangsten	134		135	
Ontvangsten overige	1.545		183	
<i>Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten</i>		86.777		83.844
<i>Uitgaven:</i>				
Personeelsuitgaven	(11.957)		(12.010)	
Onderhoudsuitgaven	(16.689)		(20.847)	
Overige bedrijfsuitgaven	(10.671)		(10.122)	
Rente uitgaven	(17.667)		(18.335)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	(65)		(38)	
Verhuurderheffing	(6.525)		(6.087)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	(532)		(495)	
Vennootschapsbelasting	0		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten</i>		(64.106)		(67.934)
<b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>22.671</b>		<b>15.910</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>				
<i>Investerings:</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	(6.936)		(11.214)	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	(9.923)		(11.887)	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0		(185)	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.132		110	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	(277)		(450)	
Investerings overig	(1.195)		(1.637)	
Externe kosten bij verkoop	(1.222)		(1.734)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen MVA</i>		(18.421)		(26.997)
<i>Desinvesteringen:</i>				
Verkoopontvangsten bestaande bezit	13.300		13.967	
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	280		175	
Verkoopontvangsten grond	0		26	
<i>Saldo ingaande kasstromen MVA</i>		13.580		14.168
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>		<b>(4.841)</b>		<b>(12.829)</b>
Ontvangsten overig	135		100	
Uitgaven verbindingen	(57)		(218)	
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</b>		<b>78</b>		<b>(118)</b>
<b>Totaal kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>		<b>(4.763)</b>		<b>(12.947)</b>

KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)	2016		2015	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Ingaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>				
Nieuwe te borgen leningen	30.000		40.000	
Schulden aan kredietinstellingen	0		488	
<i>Saldo ingaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		30.000		40.488
<i>Uitgaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	(37.682)		(46.987)	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen				
Daeb-investeringen	(223)		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		(37.905)		(46.987)
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(7.905)</b>		<b>(6.499)</b>
<b>Mutatie liquide middelen in boekjaar</b>		<b>10.003</b>		<b>(3.536)</b>
<b>Samenstelling geldmiddelen</b>				
<i>Liquide middelen per 1 januari</i>	12		3.548	
<i>Mutatie liquide middelen</i>	10.003		(3.536)	
<b>Liquide middelen per 31 december</b>		<b>10.015</b>		<b>12</b>

## 4. ALGEMENE TOELICHTING

### Toelichting op de geconsolideerde balans per 31-12-2016 en de winst- en verliesrekening over 2016

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 toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 23 juni 2017.

Toelichtingen op de posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

#### 4.2 Stelselwijziging

##### Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Wonen Zuid waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen bedrijfswaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd. De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Wonen Zuid haar stelsel

van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;
- waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- de tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde volgens Richtlijn 213 is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

### **Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat**

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 393,1 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 11,7 miljoen positief. Tevens is er sprake van een directe vermogensmutatie van € 6,8 miljoen. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 411,6 miljoen. Dit effect alsmede het resultaatteffect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt (bedragen x € 1.000):

CUMULATIEF EFFECT 1-1-2016	Stand 1-1-2016 vóór stelselwijziging	Stand 1-1-2016 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2016
DAEB vastgoed in exploitatie	721.365	1.134.266	412.901
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.067	11.577	(490)
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	47.344	43.401	(3.943)
Latente belastingvorderingen	7.319	4.409	(2.910)
			405.558
Eigen vermogen: overige reserve	43.115	360.738	317.623
Eigen vermogen: herwaarderingsreserve	258.149	352.127	93.978
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.954	0	(4.954)
Voorziening onrendabele investeringen	1.444	355	(1.089)
			405.558

RESULTAATEFFECT 2015	Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aangepast resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	(1.251)	2.027	3.278
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	2.037	(8.614)	(10.651)
Afschrijving (im)materiële vaste activa	(21.649)	(2.472)	19.177
Overige waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	(3.813)	(1.287)	2.526
Belastingen	3.776	1.128	(2.648)
			11.682

CUMULATIEF EFFECT 1-1-2015	Stand 1-1-2015 voor stelselwijziging	Stand 1-1-2015 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2015
Cumulatief effect eigen vermogen 1-1-2016			411.601
Waarvan resultaat effect 2015			(11.682)
Waarvan directe vermogensmutaties 2015			(6.824)
Blijft cumulatief effect eigen vermogen 1-1-2015			393.095
Bestaande uit de balansposten per 1-1-2015:			
DAEB vastgoed in exploitatie	738.583	1.137.000	398.417
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.852	6.852	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	52.423	42.230	(10.193)
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.393	1.393	0
Latente belastingvorderingen	5.249	3.281	(1.968)
			386.256
Eigen vermogen: overige reserve	39.353	343.998	304.645
Eigen vermogen: herwaarderingsreserve	274.957	363.406	88.449
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.660	0	(6.660)
Voorziening onrendabele investeringen	178	0	(178)
			386.256

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

### 4.3 Functionele indeling winst- en verliesrekening

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst- en verliesrekening conform de categoriale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag. De presentatie van de winst- en verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

### 4.4 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 jaarrekening-posten.

### 4.5 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 Haalen Horn B.V., gevestigd te Roermond (50%)
- Nicolaas B.V., gevestigd te Klimmen (50%)

**Thuis in Limburg**

Wonen Zuid heeft middels het ondertekenen van een uittredings-overeenkomst op 14 april 2016 haar lidmaatschap bij Thuis in Limburg opgezegd. Het lidmaatschap is met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 beëindigd.

## 4.6 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 er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

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

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

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

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

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

#### **De waardering en resultaatbepaling is als volgt:**

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen;
- de vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen;
- op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn;

- indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend;
- indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

**Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:**

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

## 5. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### 5.0 Immateriële vaste activa

#### 5.0.1 Software

De software betreft investeringen inzake het geautomatiseerd informatiesysteem. Waardering is tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving. Afschrijving over deze investering geschiedt over een periode van 10 jaar.

### 5.1 Materiële vaste activa

#### 5.1.1 Vastgoed in exploitatie

##### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (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 sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

##### Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare

verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van Wonen Zuid maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

#### **Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed**

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en 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. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

#### **Waardering na eerste verwerking**

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Wonen Zuid hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en ZOG in niet krimpgebieden (Midden-Limburg). Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%)

kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is.

Voor vastgoed gelegen binnen krimp- en/of aardbevingsgebieden hanteert Wonen Zuid verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Tevens hanteert Wonen Zuid voor BOG verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Tevens zijn de parkeergelegenheden op basis van de full versie gewaardeerd.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteer-scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen'. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuille-waardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

### **Uitgaven na eerste verwerking**

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

### **Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### **Afschrijvingen**

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### **Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

## **5.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### **Vastgoed**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere

marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder 'Waardering na eerste verwerking'.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

In het geval er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Grondposities**

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

### **5.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder afrek van lineaire afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen.

## 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 Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

### 5.2.3 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.

### 5.2.4 Leningen u/g

Dit betreft erfpachtvorderingen voortvloeiende uit verkochte nieuwbouwwoningen. Waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

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

### 5.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

### 5.3.3 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

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.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Zolang het project nog niet is voltooid worden de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten gepresenteerd als 'Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling'. In het jaar van voltooiing van het project worden dan de resterende projectopbrengsten gepresenteerd als 'Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling'. De projectkosten worden gepresenteerd als 'Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling'.

## 5.4 Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

## 5.5 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

## 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. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

### 5.6.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### 5.6.2 Voorziening deelneming

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen.

### 5.6.3 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de commerciële boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

### 5.6.4 Overige voorzieningen

De post overige voorzieningen betreft een personeelsvoorziening inzake jubilea en loopbaanontwikkeling. Waardering geschiedt tegen nominale waarde.

## 5.7 Langlopende schulden

De aangetrokken leningen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem, lineaire basis of op fixe basis.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. De fixe-leningen worden ineens afgelost aan het einde van de overeengekomen looptijd. De waardering van de langlopende schulden geschiedt tegen de geamortiseerde kostprijs.

## 5.8 Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking is de waardering tegen geamortiseerde kostprijs.

## 6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

### 6.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

### 6.2 Huuropbrengsten

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.

### 6.3 Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

## 6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

## 6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## 6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

## 6.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

## 6.8 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

## 6.9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## 6.10 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## 6.11 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koud-opslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer alsook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

## 6.12 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder 'Overige

organisatiekosten'. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris) kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

## 6.13 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 en buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

## 6.14 Rentebaten en rentelasten

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

## 6.15 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de



verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

## 6.16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op netto-vermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Wonen Zuid.

### Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

## 7. TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE BALANS (X € 1.000)

### Immateriële vaste activa (1)

De mutaties in de immateriële vaste activa 2016 zijn in het navolgende schema samengevat:

	2016	2015
<b>1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	5.429	5.429
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(2.002)	(1.459)
Boekwaarde per 1 januari	3.427	3.970
<b>Mutaties:</b>		
Afschrijvingen	(543)	(543)
Totaal mutaties	(543)	(543)
<b>31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	5.429	5.429
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(2.545)	(2.002)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	2.884	3.427

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

## Materiële vaste activa (2)

	2016	2015
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.150.005	1.134.266
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	46.231	43.401
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.957	11.577
5. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.854	6.083
Totaal	1.211.047	1.195.327

	2. DAEB vastgoed in exploitatie		3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
<b>Boekwaarde 1 januari:</b>	721.365	738.583	47.344	52.423
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	412.901	398.417	(3.943)	(10.193)
Herrekende boekwaarde	1.134.266	1.137.000	43.401	42.230
<b>Mutaties</b>				
Opleveringen	6.852	7.886	1.733	1.799
Investerings	10.597	9.180	16	3
Desinvesteringen	(11.745)	(10.845)	(593)	(968)
Herclassificatie	(519)	(665)	519	665
Aanpassingen marktwaarde	10.325	(8.301)	1.155	(313)
Overige mutaties	229	11	0	(15)
Totaal van de mutaties	15.739	(2.734)	2.830	1.171
<b>Boekwaarde 31 december:</b>	1.150.005	1.134.266	46.231	43.401
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	352.034	343.797	9.428	8.330

	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
	2016	2015
<b>Boekwaarde 1 januari:</b>	12.067	8.244
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	(490)	0
Herrekende boekwaarde	11.577	8.244
<b>Mutaties</b>		
Opleveringen	(18.858)	(18.277)
Investerings	17.132	23.267
Herclassificatie	(931)	89
Afwaarderingen	(274)	0
Aanpassingen marktwaarde	417	(1.746)
Overige mutaties	(106)	0
Totaal van de mutaties	(2.620)	3.333
<b>Boekwaarde 31 december:</b>	8.957	11.577

## **2. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Het handboek 2016 bevat ook nieuwe voorschriften voor het verplicht toepassen van een full taxatie voor bepaalde typen vastgoed of vastgoed binnen krimp- en/of aardbevingsgebieden. Deze (nieuwe) situatie is ook van toepassing voor Wonen Zuid en specifiek voor het woningbezit gelegen in de krimpgebieden Parkstad Limburg (Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Nuth) en Maastricht-Mergelland (Valkenburg a/d Geul). Met betrekking tot het bezit in Midden-Limburg kan de basisvariant Handboek 2016 modelmatig waarderen marktwaarde worden toegepast.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huur-liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woning-waarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woonegelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	2,10%	3,80%	2,90%	2,40%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 958	€ 958	€ 958	€ 958	€ 958
<b>Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW</b>	<b>€ 930</b>	<b>€ 930</b>	<b>€ 930</b>	<b>€ 930</b>	<b>€ 930</b>
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 927	€ 927	€ 927	€ 927	€ 927
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr. muraal)	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 381	€ 381	€ 381	€ 381	€ 381
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	n.v.t.	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	n.v.t.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
Mutatiekans bij uitpanden	8,80%	8,80%	7,60%	7,60%	7,60%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet:	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,86	€ 5,86	€ 5,86	€ 5,86	€ 5,86
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 15,34	€ 15,34	€ 15,34	€ 15,34	€ 15,34
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	10,49%	10,49%	10,49%	10,49%	10,49%

Parameters parkeerplaatsen	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten – garagebox	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0%	0%	0%	0%	0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet:	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – € per m2 bvo	€ 8,00	€ 8,00	€ 8,00	€ 8,00	€ 8,00
Mutatieonderhoud – € per m2 bvo	€ 22,84	€ 22,84	€ 22,84	€ 22,84	€ 22,84
Beheerkosten (% van markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet:	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%

### Toepassing Full variant t.b.v. krimpgebied, BOG en parkeergelegenheden

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Wonen Zuid en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

## Toepassing vrijheidsgraden

De marktwaarde in het krimpgebied, BOG en parkeergelegenheden is opgesteld volgens de full versie van het handboek 2016 modelmatig waarden marktwaarde. Hiertoe wordt door de taxateur gebruik gemaakt van de volgende vrijheidsgraden:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
<b>Woongelegenheden</b>	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad niet toegepast.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Met name vanaf jaar 6 heeft taxateur de verkoopkans afwijkend van de basisversie van het Handboek 2016 ingeschat omdat een aantal complexen reeds lage mutatiekansen doorexploiteren kent. Een correctie van 30% vanaf jaar 6 bij de vaststelling van de verkoopkans, zou hierbij een te grote correctie zijn.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
<b>BOG/MOG</b>	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad niet toegepast.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad niet toegepast.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Parkeergelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad niet toegepast.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting op complexniveau beter passend.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad niet toegepast.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

## Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt:

	31-12-16	31-12-15
Commercieel vastgoed	38.634	46.209
Sociaal vastgoed	656.099	721.365
Totaal	694.733	767.574

Het commercieel vastgoed per 31 december 2016 omvat 210 woonegelegenheden en 2.270 niet woonegelegenheden. Het sociaal vastgoed per 31 december 2016 omvat 13.567 woonegelegenheden en 30 niet woonegelegenheden. In totaliteit heeft Wonen Zuid per 31 december 2016 13.777 woonegelegenheden en 2.300 niet woonegelegenheden in bezit.

## Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Wonen Zuid. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.



Omdat de doelstelling van Wonen Zuid is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit (mede) aan op het beleid van Wonen Zuid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag zal een beleidsmatige beschouwing opgenomen worden over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, welke binnen 5 jaar worden verkocht, bestaat uit de geprognoseerde 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 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken de periode 2017-2021 behoudens de verwachte kosten van renovaties. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

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

Verder zijn de volgende uitgangspunten in aanmerking genomen:

Omschrijving	2016	2015
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1 (2015: inclusief boveninflatoire huurverhoging; 2016 inclusief huurharmonisatie)	0,93%	1,50%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5 (inclusief 1% boveninflatoire huurverhoging)	2,30%	2,78%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
Percentage jaarlijkse huurderving : gemiddeld jaar 1 t/m 10	2,59%	2,00%
Percentage jaarlijkse huurderving : vanaf jaar 11	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	1,44%	1,82%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten vanaf jaar 6	2,50%	2,50%
Kosten van planmatig-, klachten- en mutatie-onderhoud	Conform meerjaren onderhoudsbegroting, waarbij in de laatste 10 jaar geen planmatig onderhoud wordt ingerekend. Dagelijks onderhoud wordt voor gehele levensduur ingerekend.	Conform meerjaren onderhoudsbegroting, waarbij in de laatste 10 jaar geen planmatig onderhoud wordt ingerekend.
Overheidssubsidies berekend volgens het BWS subsidiesysteem. Laatste ontvangst BWS subsidie 2016	Nee	Ja
Rekenrente voor WSW-geborgde woningen en voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken	5,00%	5,00%
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. Naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing heeft de Tweede Kamer op 22 december 2016 het voorstel Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II aangenomen. De Eerste Kamer ging 31 januari 2017 akkoord met de Wet verhuurderheffing. Daarmee zijn de heffingsverminderingen en het tarief voor 2018 definitief (zie de volgende tabel). Vanaf 2017 is een inschatting gemaakt van de WOZ-waardeontwikkeling (jaarlijkse stijging 2%) van het zelfstandig DAEB bezit.

In onderstaande tabel zijn de tarieven opgenomen zoals deze gelden voor het inrekenen van de verhuurderheffing in de bedrijfswaarde van het (sociaal) vastgoed in de respectievelijke jaren.

Begrotingsjaar	Heffing per € 1.000 WOZ	Status
2017	5,43	Wet Maatregelen Woningmarkt
2018	5,91	Wet Maatregelen Woningmarkt
2019	5,91	Wet Maatregelen Woningmarkt
2020	5,92	Wet Maatregelen Woningmarkt
2021	5,92	Wet Maatregelen Woningmarkt
2022	5,93	Wet Maatregelen Woningmarkt
2023 e.v.	5,67	Wet Maatregelen Woningmarkt

## 2. Saneringsheffing

De heffingsbijdrage van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt ingerekend in de bedrijfswaarde. Conform de vigerende richtlijnen (Aw en WSW) wordt in de bedrijfswaarde een heffing voor de jaren 2017-2021 opgenomen die gebaseerd is op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

## 3. AW bijdrage

Op 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Woningwet 2015) in werking getreden. Op grond daarvan is per 1 juli de Autoriteit woningcorporaties (Aw) opgericht. De bekostiging van de diensten en activiteiten die met het toezicht zijn gemoeid, komen op grond van de Woningwet voor rekening van de toegelaten instellingen. De hoogte van de heffing is bepaald op basis van de in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgewerkte regeling en is enerzijds afhankelijk van het aantal woongelegenheden (tarief per woongelegheden) en anderzijds een heffingspercentage van de WOZ waarde woongelegheden in het bezit van de corporatie. De bijdrage Aw is als vastgoed gerelateerde heffing verdisconteerd in de bedrijfswaarde.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Tarief per woongelegheden (*€)	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Heffingspercentage per woongelegheden (*)	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025

## 4. Vennootschapsbelasting.

De vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

### ***Aangegane verplichtingen***

De aangegane verplichtingen, per saldo op 31-12-2016 € 5,3 miljoen, betreffen de nieuwbouwcomplexen 20 appartementen Wethouder Paulssenlaan te Valkenburg en 7 woningen Treebeekplein/Wijenweg te Brunssum. Verder hebben de aangegane verplichtingen voornamelijk nog betrekking op verbeteringswerkzaamheden (renovatie en planmatig onderhoud).

### ***Financiering en zekerheidsstelling***

De activa zijn grotendeels gefinancierd met vreemd vermogen, middels WSW-borging dan wel door overheid gegarandeerde onderhandse kapitaalmarktleningen. Per ultimo 2016 zijn er geen nadere zekerheden gesteld. Op 15 april 2014 heeft Wonen Zuid aan het WSW een onherroepelijke 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 126 woningen en 5 parkeergelegenheden, die in 2016 zijn verkocht ad € 10,2 miljoen en 34 woningen sloop ad € 2,1 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 2016 waarvan inmiddels 42 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2016 zijn er nog 38 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 2016 € 1,3 miljoen.

### ***Scenario analyse 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	Verwachte afwijking	Gehanteerd in scenario	Effect op bedrijfswaarde * € 1.000	In % van de bedrijfswaarde
1	Huurverhoging jr 2-5	2,30%	-1,00%	1,30%	-44.415,0	-6,39%
2	Prijs Inflatie jr 2-5	1,65%	-0,50%	1,15%	-19.739,0 *	-2,84%
	Loon Inflatie jr 2-5	2,28%	-0,50%	1,78%		
	Bouw Inflatie jr 2-5	2,28%	-0,50%	1,78%		
3	Disconteringsvoet	5,00%	-0,50%	4,50%	28.888,0	4,16%
4	Combinatie effect scen 1-3	zie boven- genoemde wijzigingen	zie boven- genoemde wijzigingen	zie boven- genoemde wijzigingen	-13.686,0	-1,97%
5	Verlaging norm dagelijks OH per jaarschijf	div	€ -25,00	div	15.102,0	2,17%
	Verlaging norm dagelijks OH per jaarschijf	div	€ -25,00	div		

\* Lagere prijs-, loon- en bouwkosteninflatie in combinatie met een inflatievolgend huurbeleid.

## 5. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016	2015
<b>Stand 1 januari:</b>		
Aanschafwaarde	11.711	10.661
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(5.628)	(4.215)
Boekwaarde	6.083	6.446
<b>Mutaties</b>		
Investerings	1.450	1.612
Desinvesterings	(223)	(269)
Afschrijvingen	(1.624)	(1.713)
Waardeverminderingen	0	(293)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	168	300
Totaal mutaties	(229)	(363)
<b>Stand 31 december:</b>		
Aanschafwaarde	12.938	11.711
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(7.084)	(5.628)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.854</b>	<b>6.083</b>

De investeringen hebben met name betrekking op verbouwingen kantoorgebouw, inventaris, automatisering en bedrijfsauto's.

## Afschrijvingen

De afschrijvingen op de (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte levensduur:

- verbouwing kantoorgebouw 10 jaar
- inventaris 5 jaar
- automatisering 5 jaar
- bedrijfsauto's 5 jaar

## Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van bedrijfsauto's die in 2016 zijn verkocht ad € 0,2 miljoen.

## Financiële vaste activa (3)

### 6. Vorderingen op overige deelnemingen

	Leigraaf Midden-Limburg BV	Nicolaas BV	Herontwikkeling Haelen Horn BV	2016	2015
Verstreking lening	5.383	987	663	7.033	6.625
Cumulatieve waardeverandering	(3.420)	0	(88)	(3.508)	(3.321)
Saldo per 1 januari	1.963	987	575	3.525	3.304
Verstreking	0	57	0	57	217
Aflossing	0	0	0	0	0
Rentebijdrage	188	2	6	196	191
Waardeverandering	(188)	0	(6)	(194)	(187)
Voorziening lening	0	0	(575)	(575)	0
Saldo per 31 december	1.963	1.046	0	3.009	3.525

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen:	Looptijd in jaren	Rente %
- Leigraaf Midden-Limburg BV	-	3,50%
- Nicolaas BV	-	0,11%
- Herontwikkeling Haelen Horn BV	-	1,058%

Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt over aflossingsverplichtingen. Voor een toelichting op de voorziening deelneming van Herontwikkeling Haelen Horn BV wordt verwezen naar onderdeel 7.18 voorziening deelneming.

## 7. Leningen U/G (erfpacht)

	2016	2015
Saldo per 1 januari	179	217
Bijschrijving erfpachtcanon	6	9
Aflossingen	(81)	(47)
Saldo per 31 december	104	179

De erfpachtvorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen.

## 8. BWS-subsidie

	2016	2015
Saldo per 1 januari	128	253
Rentebijschrijving	0	12
Ontvangsten	(128)	(137)
Saldo per 31 december	0	128

In 2016 heeft voor 3 complexen algehele aflossing plaatsgevonden.

## 9. Latente belastingvorderingen

	2016	2015
Saldo per 1 januari	4.409	5.249
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	(1.968)
Herrekend saldo per 1 januari	4.409	3.281
Mutaties:		
Dotaties	6	1.473
Onttrekkingen	(1.623)	(345)
Totaal mutaties	(1.617)	1.128
Saldo per 31 december	2.792	4.409
Specificatie latente belastingvordering ultimo boekjaar		
- Onroerende zaken in exploitatie (verkoop) *	793	1.413
- Erfpacht vorderingen	333	403
- Derivaten	118	139
- Onderhanden werk	92	86
- Disagio langlopende schuld	242	345
- Fiscaal verrekenbare verliezen **	1.226	2.055
- (On)roerende zaken tdv exploitatie	(12)	(16)
- Herinvesteringsreserve	0	(16)

\* Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop in de jaren 2017-2021 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 latente belastingvorderingen welke niet tot waardering zijn gebracht in de jaarrekening zijn onderstaand gespecificeerd. De reden waarom deze niet zijn gewaardeerd is de grote onzekerheid over de afwikkeling van de tijdelijke verschillen in de afrekenbare meerjaren begrotingsperiode.

Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen:

- materiële vaste activa in exploitatie
- materiële vaste activa in ontwikkeling
- sloopwoningen < 5 jaar

## Vorraden (4)

### 10. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016	2015
Saldo per 1 januari	2.503	2.611
Bij: investeringen	43	247
Af: overheveling naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	931	(89)
Af: desinvesteringen	(1.067)	(266)
Saldo per 31 december	2.410	2.503

## Vorderingen (5)

### 11. Debiteuren

	31-12-2016	31-12-2015
Zittende huurdebiteuren	541	681
Vertrokken huurdebiteuren	674	453
Overige debiteuren	56	164
	1.271	1.298
Af: Voorziening wegens incourantheid	(712)	(491)
Totaal	559	807



Het verloop van de voorziening wegens incourantheid is als volgt:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	491	596
Onttrekking	(453)	(558)
Dotatie	674	453
Saldo per 31 december	712	491

## 12. Overige vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
Gemeenten / Belastingen	36	48
Overige vorderingen	139	105
Totaal	175	153

## 13. Overlopende activa

	31-12-2016	31-12-2015
Vooruitbetaalde kosten	927	990
Financiële afwikkeling grondexploitatie	137	433
Schade-uitkering	57	943
Overige overlopende posten	116	41
Totaal	1.237	2.407

## 14. Liquide middelen

	31-12-2016	31-12-2015
Kas	3	9
ING Bank	9.990	0
Gelden onderweg	22	3
Totaal	10.015	12

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2016 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

## Groepsvermogen (6)

Het Groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 739,6 miljoen (2015: € 712,9 miljoen). Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

## Voorzieningen (7)

### Voorziening latente belastingverplichtingen

	2016	2015
Saldo per 1 januari	0	6.660
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	(6.660)
Herrekend saldo per 1 januari	0	0
Mutaties:		
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	0	0
Totaal mutaties	0	0
Saldo per 31 december	0	0

### 17. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2016	2015
Saldo per 1 januari	355	0
<b>Mutaties</b>		
Dotatie	2.699	355
Vrijval	0	0
Totaal mutaties	2.699	355
Saldo per 31 december	3.054	355
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	1.121	0
Looptijd > 1 jaar	1.933	355

Dit betreft de onrendabele top van de projecten Wijenweg te Brunssum, WOP Donderberg te Roermond, Franciscusschool te Haelen en Rooswinkel te Horn.

## 18. Voorziening deelnemingen

	2016	2015
Saldo per 1 januari	2.250	2.250
<b>Mutaties</b>		
Vrijval	(1.638)	0
Dotatie	0	0
Totaal mutaties	(1.638)	0
Saldo per 31 december	612	2.250
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	612	2.250

Specificatie voorziening deelneming	31-12-2016	31-12-2015
- Herontwikkeling Haalen Horn BV	612	2.250
- Leigraaf Midden-Limburg BV	0	0
- Nicolaas BV	0	0
Totaal	612	2.250

Op grond van onzekerheid ten aanzien van de ontwikkelingen met betrekking tot de activiteiten in de deelneming Herontwikkeling Haalen Horn BV is een voorziening getroffen van € 1,2 miljoen. De verwerking heeft plaatsgevonden middels het voorzien van de aan de deelneming verstrekte financiering (€ 0,6 miljoen) en voor het restant (€ 0,6 miljoen) middels de voorziening deelneming.

Specificatie overige deelnemingen:

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

(1) Deze deelneming betreft Leigraaf Midden-Limburg BV, een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid, Wonen Limburg Participatie BV en projectontwikkelaar Bouwontwikkeling Zuid BV met als doel het ontwikkelen van het gebied tussen Melick en Roermond voor woningbouw.

(2) Deze deelneming betreft een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV en Bouwontwikkeling Jongen BV met als voornaamste doelen het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten, het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties voor gedifferentieerde woningbouw gedeeltelijk in combinatie met commerciële functies, het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken en het instandhouden van de woonomgeving. Momenteel bestaan de concrete activiteiten uit het ontwikkelen van woningbouwlocaties in de kernen Haalen en Horn binnen de gemeente Leudal.

(3) Deze deelneming betreft een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans vastgoed CV en Emve Heerlen BV met als voornaamste doelen het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten, het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties voor gedifferentieerde woningbouw gedeeltelijk in combinatie met commerciële functies, het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken en het instandhouden van de woonomgeving. Momenteel bestaan de concrete activiteiten uit het ontwikkelen van de woningbouwlocatie Nicolaas Beetsstraat in Heerlen.

## 19. Overige voorzieningen

	31-12-2016	31-12-2015
Personeelsjubilea	283	274
Loopbaanontwikkelingsbudget	222	225
Saldo per 31 december	505	499

Personeelsjubilea	2016	2015
Saldo per 1 januari	274	290
<b>Mutaties</b>		
Onttrekking	(31)	(46)
Dotatie	40	30
Totaal mutaties	9	(16)
Saldo per 31 december	283	274
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	42	41
Looptijd > 1 jaar	241	233

Loopbaanontwikkelingsbudget	2016	2015
Saldo per 1 januari	225	227
<b>Mutaties</b>		
Onttrekking	(50)	(51)
Dotatie	47	49
Totaal mutaties	(3)	(2)
Saldo per 31 december	222	225
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	74	75
Looptijd > 1 jaar	148	150

## Langlopende schulden (8)

### 20. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2016	31-12-2015
Leningen kredietinstellingen	469.023	476.928
Af: aflossing leningen volgend boekjaar *	(35.918)	(37.905)
Totaal	433.105	439.023
Waarvan:		
Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	74.080	86.758
Looptijd > 5 jaar	359.025	352.265

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

#### Leningen kredietinstellingen

	2016	2015
Verloopoverzicht langlopende leningen:		
Saldo per 1 januari	476.928	483.915
Ontvangsten: nieuwe leningen	30.000	40.000
	506.928	523.915
Betalingen: gewone aflossingen	(2.905)	(2.909)
extra aflossingen	(35.000)	(44.078)
Saldo per 31 december	469.023	476.928

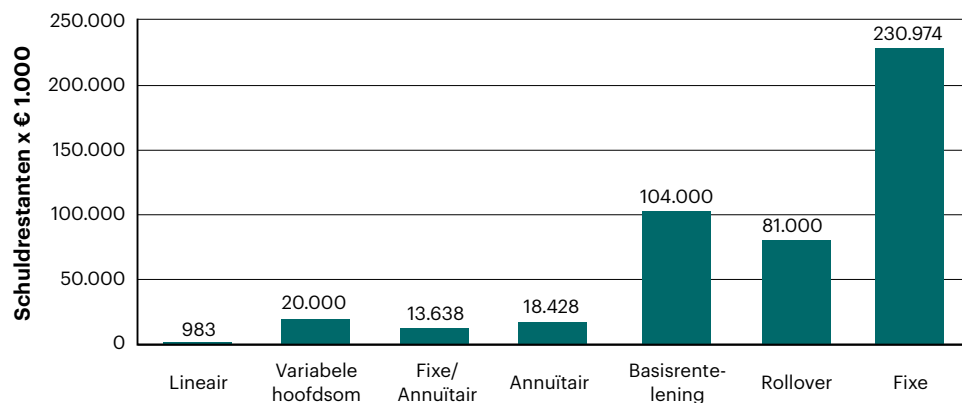
De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31 december 2016 € 613 miljoen (2015: € 598 miljoen). Deze marktwaarde is bepaald aan de hand van indicatieve marktrentequotes afkomstig uit de actuele marktinformatie per 31 december.

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)	315.430	150.632	2.961	469.023
Aandeel	67,3%	32,1%	0,6%	
Gewogen gemiddelde portefeuillerente				3,49%

De rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2016 € 381 miljoen (2015: € 407 miljoen). Bij de bepaling van deze waarde is uitgegaan van een discountfactor van 5,00%. De duration van de portefeuille bedraagt 8,2 jaar.

## Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen



## Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Jaaraflossingen x € 1.000	Eindaflossingen x € 1.000	Renteconversies x € 1.000
2017	3.074	32.844	0
2018	1.750	6.900	1.974
2019	1.828	45.000	1.000
2020	1.516	20.000	9.671
2021	1.111	0	0

## Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2016 staan 10 contracten (rente swaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de rente swaps bedraagt € 81 miljoen. Op grond van ons treasury statuut is het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's, looptijdrisico's van onderliggende leningen danwel toekomstige financieringsbehoefte. Eind 2016 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 26 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 € 26 miljoen.

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

Nummer	Type	Contractpartij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaaarde 31-12-2016
D19	Payerswap	ING	10.000.000	4,2800%	4/jul/2022	(2.291.592)
D20	Payerswap	ING	10.000.000	4,3400%	3/jul/2023	(2.664.346)
D21	Payerswap	ING	5.000.000	4,1900%	1/mrt/2022	(1.060.536)
D22	Payerswap	ING	10.000.000	5,0350%	1/jul/2021	(2.260.220)
D23	Payerswap	ING	15.000.000	5,0500%	1/dec/2021	(3.687.788)
D24	Payerswap	BNG	10.000.000	4,6450%	1/apr/2020	(1.536.860)
D25	Payerswap	BNG	7.000.000	4,6900%	15/dec/2020	(1.295.411)
D26	Payerswap	BNG	4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(3.173.132)
D27	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5550%	1/okt/2059	(3.973.363)
D28	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5350%	3/apr/2059	(3.967.302)
<b>Totaal swaps</b>			<b>81.000.000</b>			<b>(25.910.550)</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	Marktwaaarde 31-12-2016
+1%	(18.150.058)
- 1%	(39.565.077)

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 2016 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. De marktwaarde bedraagt ultimo 2016 negatief € 83 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 € 25 miljoen (2015: € 14,5 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 onderstaande paragraaf 'Derivaten bij Wonen Zuid'.

### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2016 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 6.2 (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 2016 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 2016 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen, bestaande uit 10 payersswaps. De negatieve marktwaarde bedraagt per die datum € 27,5 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 rentekasstromen 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 waarderingsresultaten 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 rentestromen de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. In het verslagjaar is hiervan geen sprake geweest. Op de gebruikte derivaten wordt 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 6.2 van het jaarverslag onderdeel 'Gebruik derivaten'.

## Kortlopende schulden (9)

### 21. Schulden aan leveranciers

	31-12-16	31-12-15
Schulden aan handelscrediteuren	6.544	4.669
Totaal	6.544	4.669

### 22. Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-16	31-12-15
Rekening-courantkrediet ING	0	488
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	35.918	37.906
Totaal	35.918	38.394

## 23. Schulden aan gemeenten

	31-12-16	31-12-15
Schulden aan gemeenten	14	105
Totaal	14	105

## 24. Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-16	31-12-15
BTW aangifte laatste tijdvak verslagjaar	2.154	2.290
BTW suppletie(s) voorgaande jaren	(18)	12
BTW suppletie verslagjaar	192	(10)
Loonheffingen en pensioenpremies	392	357
Totaal	2.720	2.649

## 25. Overige schulden

	31-12-16	31-12-15
Nog af te rekenen service-en stookkosten	792	501
Afwikkeling grondtransactie	1.381	1.381
Totaal	2.173	1.882

## 26. Overlopende passiva

	31-12-16	31-12-15
Niet vervallen rente leningen	7.101	7.610
Huurders vooruitontvangen	1.415	1.442
Diversen	1.491	1.134
Totaal	10.007	10.186

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### *Meerjarige financiële verplichtingen*

### Aangetrokken nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2016 is er een lening met een financier overeengekomen voor een bedrag van € 10 miljoen waarvan de storting in 2017 zal plaatsvinden.

Deze lening is onder de navolgende condities overeengekomen:

Hoofdsom	Storting	looptijd	Coupon	Geldgever
€ 10 miljoen	13 januari 2017	23 jaar fixe rente	1,527%	BNG Bank

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 5,3 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum. Activa in ontwikkeling waarvan investeringsverplichtingen zijn aangegaan worden niet gekwalificeerd als actief maar als niet afgewikkelde overeenkomst. Dergelijke niet-afgewikkelde overeenkomsten worden conform RJ 212-604 niet verwerkt in de balans, doch slechts toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Eventuele hieruit voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden wel voorzien in de jaarrekening.

### Obligo WSW

Per 31 december 2016 heeft Stichting Wonen Zuid een obligo uitstaan ten bedrage van € 17,7 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het obligo is opeisbaar indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW onvoldoende is om aan de aanspraken van financiers op het WSW te dekken.

### Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft de wettelijke mogelijkheid de corporatiesector een heffing voor saneringssteun op te leggen. De Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2017-2021 aangegeven dat voor deze periode rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Wonen Zuid dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2017: € 0,8 miljoen
- 2018: € 0,8 miljoen
- 2019: € 0,8 miljoen
- 2020: € 0,8 miljoen
- 2021: € 0,8 miljoen

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

### Leaseverplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van met derden aagegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 0,5 miljoen (2015: € 0,6 miljoen).

De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2016	2015
Periode < 1 jaar	172	171
1 jaar < periode < 5 jaar	279	429
Periode > jaar	0	0
Totaal	451	600

### 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 2016	Verschil
Herontwikkeling Haelen Horn BV	€ 420.000	€ 668.217	(248.217)
Nicolaas BV	€ 1.000.000	€ 1.045.602	(45.602)
Totaal	€ 1.420.000	€ 1.713.819	(293.819)

Wonen Zuid werkt samen met derden aan het ontwikkelen van (nieuwbouw)locaties. Deze samenwerking is vormgegeven middels een aantal deelnemingen. Aan deze deelnemingen zijn middelen verstrekt onder andere in de vorm van financiering. In 2015 heeft Wonen Zuid het financieringsarrangement van haar verbindingsstructuur uitgelijnd met de nieuwe woningwet. De Aw gaf begin 2017 in haar oordeelsbrief over 2016 echter aan niet akkoord te gaan met onze vormgeving daarvan. Teneinde te borgen dat de ingezette ontwikkelingsactiviteiten in de verbindingen toch doorgang kunnen vinden is daarop met de Aw afgesproken dat Wonen Zuid medio 2017 een ontheffingsverzoek zal indienen bij de minister. De Aw zal hierop naar verwachting positief adviseren.

### 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)

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

#### 27. Huuropbrengsten

	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	84.546	83.939
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.004	1.165
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	188	22
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	1.238	1.397
	87.976	86.523
Af: Huurderving woongelegenheden		
- wegens leegstand	(2.385)	(2.855)
- wegens oninbaarheid	(450)	(305)
Af: Huurderving overige verhuureenheden		
- wegens leegstand	(162)	(151)
	(2.997)	(3.311)
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>84.979</b>	<b>83.212</b>

Gemeente	x € 1.000
Brunssum	4.045
Heerlen	12.041
Kerkrade	10.740
Leudal	7.364
Maasgouw	2.725
Nederweert	147
Nuth	7.367
Roermond	36.114
Valkenburg a/d Geul	7.433
<b>Totaal</b>	<b>87.976</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 1,35%  
(2015: 2,24%).

## 28. Opbrengsten servicecontracten

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.411	3.628
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.411	3.628

## 29. Lasten servicecontracten

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Servicecontracten	3.824	3.943
Totaal lasten servicecontracten	3.824	3.943

## 30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Belastingen exploitatie	4.250	4.245
Verzekeringen	298	255
Verhuurderheffing	6.525	6.087
Toegerekende organisatiekosten	10.935	10.556
Overig	2.115	2.335
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	24.123	23.478

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

### Lonen en salarissen

	2016	2015
Salarissen	8.748	8.787
Sociale lasten	1.358	1.269
Pensioenen	1.385	1.561
Overige personeelskosten	1.400	1.142
Totaal personeelslasten	12.891	12.759

Het aantal fte's in 2016 bedraagt gemiddeld 151,3 (2015: 150,8). Het aantal fte's ultimo 2016 bedraagt 154,1 (2015: 149,8).

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	fte
Directie en bestuur	5
Financiën en ICT	27
Exploitatie en onderhoud	77
Projectontwikkeling	15
Verkoop	3
Strategie & Organisatie	15
Overig	9
Totaal	151

### Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Wonen Zuid is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.



De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 109,5% (31-12-2015: 101%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een dekkingsoverschot.

Het fonds had in 2015 een reservetekort. SPW heeft destijds een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee werd aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn (01-04-2016) uit het reservetekort kon komen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per zowel 1 januari 2016 als 1 januari 2017 niet aan te passen aan de consumentenprijsindex alle huishoudens.

Het bestuur heeft dit besluit genomen omdat de financiële positie van het fonds toeslagverlenging niet toelaat. Aangezien het eigen vermogen van het fonds lager is dan het minimaal vereist eigen vermogen.

### 31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Planmatig onderhoud	10.404	8.251
Mutatieonderhoud	3.335	5.517
Reparatie-/klachtenonderhoud	5.142	5.119
Toegerekende organisatiekosten	5.180	5.004
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	24.061	23.891

### 32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Dotatie dubieuze overige debiteuren	225	151
Overige directe kosten	771	877
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	996	1.028

## Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

### 33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:

	2016	2015
Erfpacht	280	280
Project Schoolpad (Kapelse Tuyn)	1.249	310
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.529	590

### 34. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

De uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten:

	2016	2015
Erfpacht	59	14
Project Schoolpad (Kapelse Tuyn)	1.067	220
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.126	234

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2016	2015
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	13.195	13.958
Af: verkoopkosten	(1.263)	(1.684)
Af: toegerekende organisatiekosten	(816)	(788)
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(10.191)	(10.247)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	925	1.239

De verkoopopbrengst betreft 126 verkochte woningen (2015: 108 woningen). De door verkoop in 2016 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 3,6 miljoen.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

### 38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(3.889)	(2.101)
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	1.906	813
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.983)	(1.288)

### 39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	1.155	(313)
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	10.325	(8.301)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.480	(8.614)

## Netto resultaat overige activiteiten (14)

### 40. Opbrengst overige activiteiten

	2016	2015
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	10	10
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	165	162
Overige opbrengsten	1.556	236
Totaal opbrengst overige activiteiten	1.731	408

### 41. Kosten overige activiteiten

	2016	2015
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	56	262
Totaal kosten overige activiteiten	56	262

## 42. Overige organisatiekosten

	2016	2015
Kosten uit hoofde van treasury	142	140
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	0	135
Overige kosten	57	52
Totaal overige organisatiekosten	199	327

## 43. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2016	2015
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	1.322	1.234
Totaal leefbaarheid	1.322	1.234

## Saldo financiële baten en lasten (15)

	2016	2015
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(195)	(187)
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	304	226
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	81	118
47. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	(16.923)	(17.718)
- Borgstellingsvergoeding	(96)	(88)
- Overige rentelasten	(124)	(120)
Totaal financiële baten en lasten	(16.953)	(17.769)

## 48. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latente belastingen	(1.617)	1.128
Totaal belastingen	(1.617)	1.128

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2016	2015
<i>Resultaat vóór belasting</i>	29.412	6.999
Resultaat projectontwikkeling	(576)	(306)
Onderhoudslasten	(6.196)	(8.612)
Agio leningen en derivaten	(495)	(663)
Verkoopresultaat onroerende zaken	(2.097)	(3.139)
Bouwrente	0	(19)
Afschrijvingen vaste activa	(2.056)	(1.332)
Waardeveranderingen materiële vaste activa	1.983	1.288
Afboeking herinvesteringsreserve	(1.210)	(916)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(11.480)	8.614
Energie Investeringsaftrek	0	(26)
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	34	34
Totale permanente en tijdelijke verschillen	(22.093)	(5.077)
Belastbaar bedrag	7.319	1.922
Fiscale verliescompensatie	(7.319)	(1.922)
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	0	0
Verschuldigde winstbelasting	0	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2015: 25%).

De effectieve belastingdruk bedraagt 5,5%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en het niet volledig waarderen van fiscaal/commerciële verschillen.

#### 49. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2016	2015
Herontwikkeling Haalen Horn BV	1.064	0
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	1.064	0

#### Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over het eigen vermogen per 31 december 2016 en het resultaat 2016.

## 9. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2016 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-16		31-12-15	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa (1)</b>				
1. Software	2.884		3.427	
		2.884		3.427
<b>Materiële vaste activa (2)</b>				
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.150.005		1.134.266	
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	46.231		43.401	
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.957		11.577	
5. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.854		6.083	
		1.211.047		1.195.327
<b>Financiële vaste activa (3)</b>				
6. Deelnemingen	0		0	
7. Vorderingen op overige deelnemingen	6.171		6.165	
8. Leningen u/g	104		179	
9. BWS-subsidie	0		128	
10. Latente belastingvorderingen	2.792		4.409	
		9.067		10.881
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden (4)</b>				
11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.410		2.503	
		2.410		2.503
<b>Vorderingen (5)</b>				
12. Debiteuren	559		807	
13. Overige vorderingen	175		153	
14. Overlopende activa	1.237		2.407	
		1.971		3.367
15. Liquide middelen		9.892		12
<b>Totaal activa</b>		1.237.271		1.215.517

PASSIVA	31-12-16		31-12-15	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Eigen vermogen (6)</b>				
16. Herwaarderingsreserve	361.462		352.127	
17. Overige reserve	378.118		360.738	
		739.580		712.865
<b>Voorzieningen (7)</b>				
18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	3.054		355	
19. Deelnemingen	3.661		4.709	
20. Overige voorzieningen	505		499	
		7.220		5.563
<b>Langlopende schulden (8)</b>				
21. Leningen kredietinstellingen	433.105		439.023	
		433.105		439.023
<b>Kortlopende schulden (9)</b>				
22. Schulden aan leveranciers	6.544		4.669	
23. Schulden aan kredietinstellingen	35.918		38.586	
24. Schulden aan gemeenten	14		105	
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.720		2.649	
26. Overige schulden	2.173		1.881	
27. Overlopende passiva	9.997		10.176	
		57.366		58.066
<b>Totaal passiva</b>		1.237.271		1.215.517

## 10. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Functioneel model</b>		
28. Huuropbrengsten	84.979	83.212
29. Opbrengsten servicecontracten	3.411	3.628
30. Lasten servicecontracten	(3.824)	(3.943)
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(24.112)	(23.477)
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	(24.061)	(23.891)
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(996)	(1.028)
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)</b>	35.397	34.501
34. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.529	590
35. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	(1.126)	(234)
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)</b>	403	356
36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.932	12.274
37. Toegerekende organisatiekosten	(816)	(788)
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(10.191)	(10.247)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	925	1.239
39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.983)	(1.288)
40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.480	(8.614)
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	9.497	(9.902)
41. Opbrengst overige activiteiten	1.731	408
42. Kosten overige activiteiten	(56)	(262)
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	1.675	146
43. Overige organisatiekosten	(199)	(327)
44. Leefbaarheid	(1.322)	(1.234)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	46.376	24.779
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	108	36
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	87	140
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(17.142)	(17.926)
<b>Saldo financiële baten en lasten (15)</b>	(16.947)	(17.750)
<b>Resultaat voor belastingen</b>	29.429	7.029
48. Belastingen	(1.617)	1.128
<b>Resultaat na belastingen</b>	27.812	8.157
49. Aandeel in resultaat van deelnemingen	1.047	(30)
<b>Jaarresultaat</b>	28.859	8.127



# 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 2016

De toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2016 is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten die op de geconsolideerde balans per 31 december 2016 zijn opgenomen.

## 12. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31-12-2016 (X € 1.000)

### Financiële vaste activa (3)

#### 6. Deelnemingen

	2016	2015
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 2016 is het eigen vermogen van deze deelneming negatief. Voor de omvang van het negatieve eigen vermogen is een voorziening getroffen.

#### 7. Vorderingen op overige deelnemingen

	2016	2015
Saldo per 1 januari	6.165	5.924
Mutaties	6	241
Saldo per 31 december	6.171	6.165

Specificatie van aan deelnemingen verstrekte leningen:	
- Wonen Zuid Holding B.V.	1.049
- Wonen Zuid Regio Midden-Limburg B.V.	3.626
- Wonen Zuid Regio Parkstad B.V.	1.112
- 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
<b>Totaal</b>	<b>6.171</b>

## Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2016	2015
16. Herwaarderingsreserve	361.462	352.127
17. Overige reserves	378.118	360.738
Totaal	739.580	712.865

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

16. Herwaarderingsreserve	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2015	262.904	12.053	274.957
Stelselwijziging	94.383	(5.934)	88.449
Nieuwe stand per 1 januari 2015	357.287	6.119	363.406
Vrijval herwaardering (agv desinvesteringen)	(5.189)	2.524	(2.665)
Mutatie herwaardering	(8.301)	(313)	(8.614)
Stand per 31 december 2015	343.797	8.330	352.127
Stand per 1 januari 2016	343.797	8.330	352.127
Vrijval herwaardering (agv desinvesteringen)	(2.088)	(57)	(2.145)
Mutatie herwaardering	10.325	1.155	11.480
Stand per 31 december 2016	352.034	9.428	361.462

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

17. Overige reserves	2016	2015
Stand per 1 januari	43.115	39.353
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	317.623	304.645
Herrekende overige reserves	360.738	343.998
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015		(3.555)
Aanpassing resultaat voor vergelijkingsdoeleinden		11.682
Aangepast resultaat 2015		8.127
Resultaat 2016	28.859	
Realisatie uit herwaarderingsreserve	(11.479)	8.613
Stand per 31 december	378.118	360.738

## Voorzieningen (7)

### 19. Voorziening deelnemingen

	31-12-15	31-12-14
Saldo per 1 januari	4.708	4.678
Resultaat	(1.047)	30
Saldo per 31 december	3.661	4.708
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	3.661	4.708

Specificatie voorziening deelneming:	
-Wonen Zuid Holding BV	3.661

## Kortlopende schulden (9)

### 27. Overlopende passiva

	31-12-16	31-12-15
Niet vervallen rente leningen	7.101	7.610
Huurders vooruitontvangen	1.416	1.442
Diversen	1.480	1.124
Totaal	9.997	10.176

## 13. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016 (X € 1.000)

In de toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening worden die posten toegelicht die meer dan € 100.000 afwijken van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

### 49. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2016	2015
Wonen Zuid Holding B.V.	1.047	(30)
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	1.047	(30)

## 14. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

**De jaarrekening is opgesteld door het bestuur.**

ir. A. van Malde

Roermond, 26 juni 2017

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van  
Commissarissen dd. 26 juni 2017.

w.g.  
K. Bonnema

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

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

w.g.  
mr. drs. A.F.A.A. Cuijpers

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

w.g.  
J.T.M. Munten

## 15. OVERIGE GEGEVENS

### 15.1 Bestemming van het resultaat 2016

Het resultaat wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen toegevoegd aan 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 € 221.286 (2015: € 220.379) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2016	2015
Salaris	163.836	160.200
Pensioenlasten	34.154	38.142
Vakantiegeld	13.128	12.816
Sociale lasten	10.168	9.221
	<b>221.286</b>	<b>220.379</b>

#### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Wonen Zuid is gekomen bedraagt € 65.689 (2014: € 79.941) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2016	2015
drs. J.B.V.N. Pleumeekers (voorzitter)	7.660	15.005
K. Bonnema (voorzitter)	12.766	11.641
drs. J.F.W.M. Timmermans MPA MSc (vice voorzitter)	10.468	11.641
J.C.M. Jacobs	5.106	10.004
drs. A.G.L. Paulissen-Palmen CFA	240	10.823
mr. W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs	10.726	10.823
mr. R.L.J. Stevens	10.213	10.004
mr. drs. A.F.A.A. Cuijpers	5.106	0
J.T.M. Munten	3.404	0
	<b>65.689</b>	<b>79.941</b>

## WNT-verantwoording 2016

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 2016 voor Wonen Zuid is € 168.000. 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>	Bestuursvoorzitter
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee
Echte of fictieve dienstbetrekking?	Ja
<b>Individueel WNT-maximum</b>	168.000
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning	179.108
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	34.154
Subtotaal	213.262
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>213.262</b>
Motivering indien overschrijding	Bezoldiging vloeit voort uit schriftelijk overeengekomen afspraken voor in werking treding van de sectorale regeling woningcorporaties WNT. Het overgangsrecht is ingegaan op 1 januari 2014.
<b>Gegevens 2015:</b>	
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1,0
Beloning	173.542
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	38.142
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	<b>211.684</b>



## Toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1)

J.B.V.N. Pleumeekers	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband (in fte)	Voorzitter 1/1 - 30/06 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	12.496
<b>Bezoldiging</b> Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn  Subtotaal  -/- Onverschuldigd bedrag	 7.660 - -  7.660  -
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>7.660</b>
<b>Gegevens 2015:</b> Duur dienstverband in 2015  Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn <b>Totaal bezoldiging 2015</b>	 1/1 - 31/12  15.005 - - <b>15.005</b>

K. Bonnema	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband (in fte)	Voorzitter (vanaf 01-07-2016) 1/1 - 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum (voorzitter)</b> <b>Individueel WNT-maximum (lid)</b>	12.704 8.331
<b>Bezoldiging</b> Beloning (voorzitter) Beloning (lid) Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn  Subtotaal  -/- Onverschuldigd bedrag	 7.660 5.106 - -  12.766  -
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>12.766</b>
<b>Gegevens 2015:</b> Duur dienstverband in 2015  Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn <b>Totaal bezoldiging 2015</b>	 1/1 - 31/12  11.641 - - <b>11.641</b>

J.F.W.M. Timmermans	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband (in fte)	Vice voorzitter 1/1 - 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	16.800
<b>Bezoldiging</b> Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn  Subtotaal  -/- Onverschuldigd bedrag	 10.213 255 -  10.468  -
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>10.468</b>
<b>Gegevens 2015:</b> Duur dienstverband in 2015  Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn <b>Totaal bezoldiging 2015</b>	 1/1 - 31/12  11.641 - - <b>11.641</b>

J.C.M. Jacobs	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband (in fte)	Lid 1/1 - 30/06 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	8.331
<b>Bezoldiging</b> Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn  Subtotaal  -/- Onverschuldigd bedrag	 5.106 - -  5.106  -
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>5.106</b>
<b>Gegevens 2015:</b> Duur dienstverband in 2015  Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn <b>Totaal bezoldiging 2015</b>	 1/1 - 31/12  10.004 - - <b>10.004</b>

A.G.L. Paulissen-Palmen	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband (in fte)	Lid 1/1 - 11/01 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	506
<b>Bezoldiging</b> Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn  Subtotaal  -/- Onverschuldigd bedrag  <b>Totaal bezoldiging</b>	 240 - -  240  -  <b>240</b>
<b>Gegevens 2015:</b> Duur dienstverband in 2015  Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn <b>Totaal bezoldiging 2015</b>	 1/1 - 31/12  10.823 - -  <b>10.823</b>

W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband (in fte)	Lid 1/1 - 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	16.800
<b>Bezoldiging</b> Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn  Subtotaal  -/- Onverschuldigd bedrag  <b>Totaal bezoldiging</b>	 10.213 513 -  10.726  -  <b>10.726</b>
<b>Gegevens 2015:</b> Duur dienstverband in 2015  Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn <b>Totaal bezoldiging 2015</b>	 1/1 - 31/12  10.823 - -  <b>10.823</b>

R.L.J. Stevens	
<b>Functie(s)</b>	Lid
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	16.800
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning	10.213
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Subtotaal	10.213
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>10.213</b>
<b>Gegevens 2015:</b>	
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12
Beloning	10.004
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	<b>10.004</b>

A.F.A.A. Cuijpers	
<b>Functie(s)</b>	Lid
Duur dienstverband in 2016	1/7 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	8.469
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning	5.106
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Subtotaal	5.106
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>5.106</b>
<b>Gegevens 2015:</b>	<b>N.V.T.</b>

J.T.M. Munten	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband (in fte)	Lid 1/9 - 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	5.615
<b>Bezoldiging</b> Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn  Subtotaal  -/- Onverschuldigd bedrag  <b>Totaal bezoldiging</b>	 3.404 - -  3.404  -  <b>3.404</b>
<b>Gegevens 2015:</b>	<b>N.V.T.</b>

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

## Accountantskosten

In het boekjaar en voorgaand boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2016	2015
Controle van de jaarrekening	135	103
Nagekomen last voorgaand jaar	0	0
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Overige dienstverlening	4	11
<b>Totaal</b>	<b>139</b>	<b>114</b>

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.

## 16. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Zuid op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### Benadrukking van de gekozen waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de toegelichte grondslagen voor balanswaardering op pagina 155 t/m 159 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Wonen Zuid haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie (gedeeltelijk) van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Zuid zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag, en;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen



die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Venlo, 26 juni 2017

Ernst & Young Accountants LLP

drs. W.J.C.A. Weijers RA

Wonen Zuid  
Postbus 400  
6040 AK Roermond

088 - 66 53 653  
[info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)  
[wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl)

Kantoor Roermond  
Buitenop 9  
6041 LA Roermond

Kantoor Heerlen  
Dr. Poelsstraat 8  
6411 HH Heerlen

Maandag — vrijdag  
8:30 — 17:00u  
KvK 13011993



**WONEN  
ZUID**

**088 - 66 53 653**  
**wonen-zuid.nl**