

Statutaire vestigingsplaats Roermond
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel 13011993

Jaarverslag Wonen Zuid 2020

**Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag
Wonen Zuid 2020**

Inhoud

1.	BESTUURLIJKE INLEIDING	5
2.	BETAALBAARHEID	8
2.1	Huurprijsklassen en doelgroepen	8
2.2	Huurbeleid	8
2.3	Specifieke maatregelen betaalbaarheid	9
3.	BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT	10
3.1	Strategisch voorraadbeleid	10
3.2	Omvang woningvoorraad in exploitatie	12
3.3	Sociaal plan	12
3.4	Planmatig en dagelijks onderhoud	12
3.5	Mutatiegraad en leegstand	13
3.6	Woningtoewijzing	13
4.	WONEN EN ZORG	15
4.1	Uitvoering visie Wonen en zorg	15
4.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen	16
4.3	Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen	17
5.	ENERGIE EN DUURZAAMHEID	18
5.1	Uitvoering 6-sporenbeleid	18
5.2	Energielabels	19
5.3	Conditie en veiligheid woningbezit	20
6.	PARTICIPATIE	21
6.1	Prestatieafspraken	21
6.2	Huurdersparticipatie	21
6.3	Klachtencommissie	23
7.	BEDRIJFSVOERING	25
7.1	Organisatie	25
7.2	Governance	26
7.3	Risicomanagement, compliance en extern toezicht	27
7.4	Ondernemingsraad	33
8.	VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	36
8.1	Taakopvatting	36
8.2	Samenstelling bestuur en Raad van Commissarissen	36
8.3	Benoeming en beloning bestuur en Raad van Commissarissen	40
8.4	Strijdigheid van belangen en integriteit	41
8.5	Governancecode 2020	41
8.6	Visie op toezicht en bestuur, toezicht- en toetsingskader	42
8.7	Informatievoorziening	43

8.8	Vergaderingen	43
8.9	Goedkeuring biedingen en begroting	44
8.10	Commissies	44
8.11	Beoordeling bestuur	46
8.12	Evaluatie/ontwikkeling Raad van Commissarissen.....	46
8.13	Raad van Commissarissen en ondernemingsraad.....	47
8.14	Raad van Commissarissen en huurdersorganisaties	47
8.15	Opdrachtverstrekking accountant.....	47
8.16	Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2020.....	47
8.17	Slotwoord	48
9.	VERBINDINGEN	49
9.1	Toezicht.....	49
9.2	Huidige verbindingsstructuur.....	49
10.	FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN.....	53
10.1	Financiën	53
10.2	Marktwaaarde en beleidswaaarde	56
10.3	Vennootschapsbelasting	60
10.4	Resultaten 2020	61
10.5	Financiële continuïteit	63
10.6	Overige zaken.....	65
10.7	Treasury.....	65
10.8	Gevolgen coronacrisis	68
10.9	Financiële bijdrage Vestia	71
10.10	Bestuurlijke voornemens en begroting nieuwe jaar	72
11.	JAARREKENING	74

1. BESTUURLIJKE INLEIDING

Er is al weer een jaar voorbij. En wat voor een jaar! In mijn voorwoord bij het jaarverslag 2019 sloot ik af met de hoop, dat we in de terugblik over 2020 zouden kunnen constateren dat we met z'n allen de coronacrisis goed zijn doorgekomen. Niets blijkt minder waar. We zitten inmiddels in de derde coronagolf, er is sprake van gemuteerde virussen die nog besmettelijker zouden zijn, er is een avondklok ingesteld en we zien op veel plaatsen in onze maatschappij een toenemende mate van coronamoehheid en ook weerstand tegen de opgelegde maatregelen. De grote vraag van heel veel mensen is wanneer we weer terug kunnen naar het 'oude' normaal en een maatschappij waarin weer meer ruimte is voor spontaniteit, dingen samen doen en elkaar weer echt ontmoeten.

Wonen Zuid staat midden in de maatschappij. Ook wij zijn in 2020 stevig geconfronteerd met de effecten van corona. Als ik kijk naar Wonen Zuid en onze bedrijfsvoering dan zie ik dat we een groot aantal zaken hebben moeten aanpassen. Waar het voorheen gewoon was om veel 'live' persoonlijk contact te hebben met onze huurders op ons kantoor of bij de huurder thuis, moesten we hierin in 2020 veel terughoudender zijn. We doen nu veel meer digitaal en op afstand, wat door veel van onze huurders en collega's als veel minder persoonlijk ervaren wordt. Het komt ook terug in de wijze waarop we in het algemeen zaken aanpakken of onze werkzaamheden en activiteiten organiseren. Kijk bijvoorbeeld naar de aangepaste werkwijze bij het uitvoeren van ons onderhoud. Teveel mensen tegelijkertijd in een woning kan nu niet meer, waardoor het onderhoud soms langer duurt dan we voorheen gewend waren.

Maar niet alleen onze klanten ondervinden de gevolgen van corona. Ook onze medewerkers hebben zich aangepast aan de nieuwe realiteit. Dat betekent veel vanuit huis werken en veel online vergaderingen en overleggen. Gelukkig beschikken we over de technische mogelijkheden om dit goed te kunnen faciliteren, maar ook voor onze medewerkers is dat niet altijd even makkelijk. Vaak zijn zij in hun gezin niet de enigen die aan de keukentafel werken. We merken ook dat dit, net als in onze relatie met onze huurders, ten koste gaat van de directe menselijke contacten. Contact op afstand blijkt toch anders te voelen dan bijvoorbeeld even een één-op-één gesprekje op kantoor. Net zoals geldt voor het contact met onze klanten willen we ook graag onze collega's weer op kantoor kunnen spreken en ontmoeten, maar we realiseren ons dat we dit alleen kunnen doen als de veiligheid gewaarborgd blijft. En met de huidige omstandigheden blijven we met zijn allen erg voorzichtig en terughoudend hierin.

En hoe is het Wonen Zuid vergaan onder deze disruptieve gebeurtenissen? Als ik nu het jaar 2020 aan mij voorbij laat gaan, dan komen enkele woorden bij me op: slagvaardigheid en wendbaarheid. Niemand had deze ontwikkelingen voorzien en we hadden er ook geen draaiboek voor op de plank liggen. Maar toen we er in maart 2020 mee werden geconfronteerd, is gebleken dat we in rap tempo konden (om)schakelen. In no time hebben we in overleg met onze huurdersorganisaties een aantal afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de wijze waarop we onderhoud aan onze woningen gingen uitvoeren. Het intern ingestelde coronacrisisteam hield de vinger aan de pols en gaf duiding aan de landelijke ontwikkelingen en kaders voor de wijze

waarop we er bij Wonen Zuid mee om zouden kunnen gaan. En met onze Ondernemingsraad hebben we snel meters gemaakt om bijvoorbeeld het thuiswerken verder te introduceren. Ik ben er trots op dat we dit samen hebben opgepakt en dat we binnen de mogelijkheden die we hebben er telkens naar hebben gestreefd het meest optimale eruit te halen.

En ondanks alle onverwachte ontwikkelingen om ons heen en binnen ons bedrijf zie ik dat we in hoge mate koersvast zijn gebleken. We hadden ons immers nogal wat voorgenomen voor 2020. Dan bedoel ik zowel de activiteiten die we direct voor onze huurders doen als een aantal andere belangrijke activiteiten die meer randvoorwaardelijk zijn en gaan over de toekomstige koers van onze organisatie. Als ik kijk naar de activiteiten waar onze huurders direct iets van merken gaat het om onze voornemens wat betreft het realiseren van nieuwe woningen. Hiermee levert Wonen Zuid een bijdrage aan het opheffen van de krapte op de woningmarkt in ons werkgebied. Of het verbeteren/renoveren van de woningen waarin onze huurders nu al wonen. Maar ook denk ik aan het bouwen van woningen waarin zorg verleend kan worden aan onze (toekomstige) huurders die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Ik zie dat we er in grote mate in geslaagd zijn om onze voornemens voor 2020 uit te voeren, waarmee Wonen Zuid laat zien dat ze ook in deze roerige tijden een degelijke en betrouwbare partner is.

Maar ik constateer ook dat we met een aantal zaken nog niet die voortgang hebben kunnen boeken die we voor ogen hadden. Een heel belangrijke die ik hierbij wil noemen is de herijking van ons ondernemingsplan. We hebben hier al veel werk aan verricht en zijn al een tijdje zover dat we hiermee met onze stakeholders in overleg kunnen gaan. Helaas blijken de coronabeperkingen het erg lastig te maken om deze overleggen te laten plaatsvinden in een veilige setting waarin we op een open en heldere wijze onze beelden en die van onze stakeholders kunnen uitwisselen. We hebben hiervoor inmiddels al andere invullingen gezocht en gaan hiermee het eerste halfjaar van 2021 verder met als doel om medio 2021 het nieuwe ondernemingsplan te kunnen presenteren.

Al met al een bewogen jaar waarin een groot beroep werd gedaan op het aanpassingsvermogen van (de medewerkers van) Wonen Zuid, onze huurders en alle andere stakeholders. Ik ben er enorm trots op dat we ondanks de veel lastigere omstandigheden er in zijn geslaagd om onze doelen voor het overgrote deel te behalen. Een speciaal woord van dank aan de ondernemingsraad die op een creatieve en slagvaardige wijze geholpen heeft om inhoud te geven aan de veranderingen en hierin ook als een kritische sparringpartner is opgetreden. En in het verlengde van de ondernemingsraad wil ik graag al onze medewerkers bedanken die ook in 2020 weer hun uiterste best hebben gedaan en keer op keer weer hebben laten zien dat ze in staat zijn zich aan te passen aan de veranderende omstandigheden.

En nu op naar 2021. Ik schreef al dat ik heb gezien dat we in staat zijn gebleken om wendbaar en slagvaardig te kunnen reageren op de onverwachte gebeurtenissen. Dit heeft ook geleid tot nieuwe inzichten en andere manieren van (samen)werken. Deze positieve aspecten die we vanuit de coronacrisis hebben ondervonden zou ik graag willen vasthouden voor het jaar 2021.

Tot slot spreek ik de hoop uit dat we eind 2021 kunnen constateren dat we de crisis achter de rug hebben en we weer meer terug kunnen naar dat wat we vóór 2020 gewend waren.

Arnold van Malde,
bestuurder

2. BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van het wonen staat steeds meer onder druk. Niet alleen de huurprijs, maar ook de bijkomende kosten zijn van belang. Door ingrepen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing werken we aan beperking van de totale woonlasten. Maar we doen meer aan betaalbaarheid. Ook het voorkomen van huurachterstanden, betaalrisico's en door de gerichte inzet van (communicatie)middelen werken we aan de betaalbaarheid van het wonen.

2.1 Huurprijsklassen en doelgroepen

Onze doelgroep is de groep die voor goed en betaalbaar wonen afhankelijk is van de corporaties. Dat zijn de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) en de secundaire doelgroep (niet huurtoeslag gerechtigden met een inkomen tot ongeveer € 39.000,-). Eind 2020 heeft 97% van onze woningen een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Daarmee zijn deze beschikbaar voor onze primaire en secundaire doelgroep.

Aantal woningen per huurprijsklasse per ultimo 2020

Huurprijs	Aantal
t/m € 432,51 (goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	1.580
Van € 432,52 t/m € 619,01 (betaalbaar)	7.532
Van € 619,02 t/m € 663,40 (betaalbaar)	2.391
Van € 663,41 t/m € 737,14 (middelduur)	2.034
Vanaf € 737,15 (duur)	255
Totaal	13.792

2.2 Huurbeleid

Per 1 juli 2020 hebben we de huren van onze woningen en andere eenheden aangepast op basis van de sinds 2017 geldende methodiek van de huursombenadering. Hierbij mag de huursomstijging die tijdens de huurronde per 1 juli wordt gerealiseerd niet meer zijn dan de inflatie plus 1%. In tegenstelling tot de berekening van de huursomstijging in de jaren 2017 tot en met 2019, telde in 2020 de huursomstijging als gevolg van harmonisatie bij mutatie niet meer mee. Dat is het gevolg van het Sociaal Huurakkoord van eind 2018 tussen Aedes en de Woonbond, dat op dit onderdeel in 2020 ook al was verankerd in wetgeving.

We hebben ervoor gekozen ook in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. In 2020 hebben we de jaarlijkse huurverhoging beperkt tot gemiddeld 2,6%. Dat is gelijk aan de inflatie over 2019. De huren van woningen en niet-woningen (garages, bergingen etc.) zijn verhoogd met maximaal 3,52%. In overleg met de Huurdersraad hebben huurders in een

woning met een energielabel E, F en G per 1 juli 2020 geen huurverhoging ontvangen en hebben we voor het eerst in jaren niet meer afgetopt op de streefhuren.

Naast de jaarlijkse huuraanpassing 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. Onder andere het aantal woningwaarderingpunten is bepalend voor de streefhuur.

2.3 Specifieke maatregelen betaalbaarheid

Om de stijgende druk op de betaalbaarheid voor huurders zo veel mogelijk te beperken werken we zowel beleidsmatig als praktisch samen met onze stakeholders, zoals huurdersorganisaties, gemeenten, kredietbanken, maatschappelijke instellingen en vrijwilligersorganisaties. Het voert te ver om alle gemeenschappelijke inspanningen te benoemen, maar een aantal ontwikkelingen en activiteiten zijn noemenswaardig:

- Inzet energiecoach: een medewerker van Wonen Zuid is fulltime bezig huurders te helpen met het beperken van de energielasten;
- Beleidsmatige initiatieven, zoals het 'EPV-beleid', zijn bedoeld om de woonlasten van huurders omlaag te brengen. Het EPV-beleid gaat over de energieprestatie-vergoeding bij nul-op-de-meter woningen;
- Uitvoering voorrangsregeling voor huurders met een inkomen rondom het sociaal minimum. Medio 2018 zijn 700 streefhuren verlaagd tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens. Bij mutatie worden deze woningen met voorrang toegewezen aan huishoudens met een (zeer) smalle beurs. In 2020 zijn 70 huishoudens aan zo'n woning geholpen;
- Uitvoering geven aan het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond eind 2018 sloten. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. In 2020 hebben wij per 1 juli, overeenkomstig dit akkoord, een gemiddelde huurverhoging op inflatieniveau (2,6%) gerealiseerd. Daarnaast hebben we de mogelijkheid geboden aan huurders om een verzoek tot huurbevrozing en -verlaging te doen. Van 84 verzoeken van dure scheefwoners er 54 gehonoreerd omdat deze aan de criteria voldeden.

3. BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT

Wonen Zuid streeft naar gedifferentieerde wijken met voldoende beschikbaar en kwalitatief goed bezit om verschillende doelgroepen te kunnen (blijven) bedienen. Hierbij richten we ons vooral op de kwetsbaren op de woningmarkt. Wat dit betekent voor onze woningvoorraad, strategisch voorraadbeleid en onderhoudsactiviteiten lichten we in dit hoofdstuk toe.

3.1 Strategisch voorraadbeleid

In 2020 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 55,4 miljoen geïnvesteerd in de bouw van nieuwe huurwoningen en € 28,2 miljoen in de renovatie van huurwoningen.

Begroot versus realisatie 2020

	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	256	163
Aangekocht ten behoeve van verhuur	0	22
Sloop	242	36
Renovatie	351	425
Verkoop bestaand bezit	25	12

Nieuw gebouwde huurwoningen

Wonen Zuid vindt het belangrijk de kwaliteit van haar woningbezit te behouden en te verbeteren. Daarom blijven we actief bouwen aan buurten en wijken. In 2020 hebben we 163 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten:

- 41 woningen De Groene Campagne Roermond;
- 35 woningen met gemeenschappelijke ruimte Area-M Roermond;
- 65 woningen Meidoornlaan Roermond;
- 22 appartementen Horn.

Met uitzondering van de 22 appartementen in Horn zijn de nieuwbouwwoningen uitgevoerd als NOM-woning en gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000. Net als in 2019 hebben we in 2020 geen nieuwe koopwoningen gebouwd.

Aangekocht ten behoeve van verhuur

We spelen in op volkshuisvestelijke knelpunten en opgaven. Zo hebben we in 2019 samen met HEEMwonen, gemeente Kerkrade, Provincie Limburg en de stadsregio Parkstad een businesscase ontwikkeld voor het Rolduckerveld in de gemeente Kerkrade, een gebied met leegstand en maatschappelijke problemen. Deze leegstand manifesteert zich met name bij het

incourante particuliere woningbezit. Op basis van deze businesscase heeft Wonen Zuid eind 2019 een flatgebouw met 107 woningen en 51 garages van een belegger gekocht. In 2020 zijn er nog 22 (van in totaal nog 93) appartementen aangekocht van particuliere eigenaren/kleine beleggers. Deze verhuureenheden worden de komende jaren verhuurd en op termijn gesloopt.

Sloop

Als woningen niet meer passen bij de vraag van de klant, wijkvisies en plannen voor bepaalde wijken worden deze 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 2020 hebben we 36 woningen gesloopt; een stuk minder dan de voorgenomen 242. De planvorming van deze projecten heeft om verschillende redenen meer tijd gekost, waardoor de daadwerkelijke sloop later plaatsvindt. Begin 2021 zal de sloop van de overige geplande woningen worden uitgevoerd.

Renovatie

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van woningen. Ook maken we ze geschikter voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld senioren. Andere criteria om te renoveren zijn uitstraling van complexen en leefbaarheid in de wijk. Bij renovatie streven we ernaar dat de woningen bereikbaar blijven voor de betreffende doelgroep. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Daarom verhogen we de huur na renovatie alleen als er woontechnische verbeteringen aangebracht zijn. Daarnaast zijn renovaties ook onderdeel van ons 6-sporenbeleid op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid. We werken met duurzame materialen en verbeteren de energieprestatie van de woningen. Hiermee gaan we er onder andere voor zorgen dat het gros van de slechte energie indices (voorheen F en G-label) verdwijnt. In 2020 zijn ondanks de coronamaatregelen 425 woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 28,2 miljoen.

Verkoop bestaand bezit

We verkopen een deel van onze huurwoningen. Daarmee dragen we bij aan een gedifferentieerde samenstelling van wijken, stimuleren het eigen woningbezit, bevorderen doorstroming en krijgen we extra financiële middelen om ons programma strategisch voorraadbeheer te kunnen realiseren. In 2020 hebben we tegen deze achtergrond 12 woningen verkocht en twee bedrijf onroerend goed eenheden verkocht. De netto opbrengst van de verkopen bedroeg in totaal € 2,0 miljoen.

3.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie

Wonen Zuid is actief in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen en Valkenburg a/d Geul. Eind 2020 hadden we 16.170 verhuureenheden in bezit.

	Bezit 31-12-2020	Bezit 31-12-2019
Bedrijfsruimte	157	160
Intramuraal zorgvastgoed	182	176
Maatschappelijk vastgoed	36	32
Parkeergelegenheden	2.185	2.145
Woonruimte (onzelfstandig)	12	25
Woonruimte (zelfstandig)	13.598	13.467
Totaal	16.170	16.005

3.3 Sociaal plan

Bij renovatie en sloop werken we met een sociaal plan. Hierin staan de rechten en plichten van zowel Wonen Zuid als onze huurders. Behalve de hoogte van de vergoedingen zijn ook afspraken over leefbaarheid en veiligheid in het plan opgenomen. Dit plan hebben we in 2020 samen met de huurdersorganisaties herijkt en zal in 2021 van kracht zijn.

De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg in 2020 € 6.253. De vergoeding voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden waarbij geen gedwongen verhuizing nodig is, bedroeg in 2020 maximaal € 3.001. Op basis van het sociaal plan hebben 82 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal circa € 0,5 miljoen) gekregen omdat hun woning gesloopt is/gaat worden. Voor renovatiewerkzaamheden hebben 668 huishoudens een overlastvergoeding ontvangen van in totaal ongeveer € 0,4 miljoen.

3.4 Planmatig en dagelijks onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden, besteden we naast de ingrepen uit ons programma strategisch voorraadbeheer ook veel aandacht aan onderhoud. We werken hierbij aan een zo efficiënt mogelijke inzet van onze financiële middelen. Dit met behoud van woonkwaliteit voor onze klanten. In 2020 hebben we € 25,6 miljoen in onderhoud geïnvesteerd, waarvan € 14,9 miljoen aan planmatig onderhoud, € 4,8 miljoen aan reparatieonderhoud en € 5,9 miljoen aan mutatieonderhoud.

3.5 Mutatiegraad en leegstand

De mutatiegraad heeft betrekking op het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen, exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde, aangekochte, tijdelijke verhuur en wisselwoningen. In 2020 heeft Wonen Zuid 1.043 bestaande woningen opnieuw verhuurd en dat komt neer op een mutatiegraad van 7,6% (2019: 7,5%).

Verder kennen we 2 soorten leegstand: bewuste en onbewuste leegstand.

Bewuste leegstand wordt veroorzaakt door:

- renovaties waarbij de woning tijdelijk niet bewoond kan worden;
- onthuring van woningen voorafgaand aan sloop;
- leegstand die ontstaat als we besluiten een woning niet meer te verhuren omdat we deze te koop zetten.

De gemiddelde bewuste leegstand bedroeg in 2020 1,84% (2019: 1,78%).

Onbewuste leegstand, ook wel frictie leegstand genoemd, wordt veroorzaakt door de tijd die nodig is bij een mutatie. Concreet gaat het dan om de tijd die nodig is om:

- reparaties uit te voeren;
- de woning op te knappen en/of;
- een nieuwe huurder te vinden.

De gemiddelde onbewuste leegstand bedroeg in 2020 1,61% (2019: 1,34%).

3.6 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 - naast de in de advertentie genoemde passendheidscriteria - de inschrijftijd het belangrijkste. Bij woningen die wij adverteren in het direct te huur- model gaan we uit van het principe ‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt...’.

Aantal nieuwe DAEB verhuringen tot liberalisatiegrens (€ 737,14)

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de sociale doelgroep. Ten minste 80% daarvan moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). Deze inkomensgrens wordt per 1 januari aangepast met dezelfde ontwikkeling als het referentie-inkomensijkpunt voor meerpersoons-ouderenuishoudens in de huurtoeslag. Hiertoe wordt de grens jaarlijks bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) aangepast.

Tot en met 2021 mogen corporaties ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574 (prijspeil 2020). De overige 10% vrijkomende sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij moeten

zij de geldende voorrangregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in acht nemen. Dit betekent bijvoorbeeld dat zij voorrang moeten geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen. De verhuurgegevens zien er voor 2020 als volgt uit:

	Inkomen < € 39.055,-	Inkomen >= € 39.055,- en < € 43.574,-	Inkomen >= € 43.574,-	Totaal
Aantal	1.045	35	77	1.157*
Percentage	90,3%	3,0%	6,7%	100,0%

* Naast deze 1.157 woningen hebben we nog 3 DAEB-woningen toegewezen aan zorginstellingen die deze woningen in gebruik geven of gebruiken voor intramurale zorg. Deze toewijzingen vallen buiten de DAEB-toets.

Passend toewijzen

Op basis van de Woningwet moet minimaal 95% van alle woningtoewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden passend zijn. Passend betekent in dit geval beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens bedroeg de aftoppingsgrens in 2020 € 619,01 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 663,40. Ultimo 2020 komen wij uit op 96,7% passend toewijzen. Hiermee hebben we aan de 95%-norm voldaan.

4. WONEN EN ZORG

Wonen en zorg komen steeds vaker in relatie tot elkaar te staan. Dit komt omdat steeds vaker een (groter) beroep wordt gedaan op de zelfredzaamheid en het sociale netwerk van zorgvragers. Dat betekent dat er meer kwetsbare inwoners in 'gewone' corporatiewoningen en wijken blijven wonen. We moeten daarom steeds meer doelgroepen huisvesten die meer aandacht en zorg nodig hebben. Dit betekent iets voor onze portefeuille, wijkaanpak, samenwerkingsrelaties en vastgoedactiviteiten; niet afzonderlijk, maar juist integraal.

4.1 Uitvoering visie Wonen en zorg

In onze visie op Wonen en Zorg zijn drie ambities benoemd:

1. Invulling geven aan de veranderende vraag naar woonruimte in relatie tot de groeiambitie vanuit het ondernemingsplan;
2. Het toekomstbestendig houden van onze woningen en wijken voor een breed palet aan klanten;
3. Nastreven van een vitale mix van leeftijden en leefstijlen in zowel bestaande als nieuwbouw woningen.

Bij elke ambitie is een aantal doelstellingen benoemd voor de periode 2018 tot en met 2030. De volgende ontwikkelingen verdienen bijzondere aandacht.

Ontwikkeling Parc Glana

Zorginstelling Zuyderland Care heeft Wonen Zuid gevraagd de ontwikkeling van 124 wooneenheden, verdeeld over 9 paviljoens, ter hand te nemen. Het gaat om intramurale zorgeenheden voor psychogeriatrische en somatische patiënten op de locatie Geleen (oude ziekenhuislocatie in de gemeente Sittard-Geleen). De units worden in zijn geheel verhuurd aan Zuyderland, dat ook de zorg levert aan de cliënten. De bouw van het project is in maart 2020 gestart. Hiermee is een investeringsbedrag van circa € 30 miljoen gemoeid. Op verzoek van Zuyderland leveren we de nieuwbouw in 2021 gefaseerd op.

Onderzoek extramurale woonbehoeften

In 2019 hebben we samen met de corporaties en zorgorganisatie Meander de geschiktheid van corporatiewoningen voor het huisvesten van extramurale zorgvragers inzichtelijk gemaakt voor de gemeente Kerkrade. In 2020 hebben we dat gedaan voor de gemeenten Valkenburg, Leudal, Maasgouw en Roermond met de daar actieve andere corporaties én zorgpartijen die zelfstandige woningen aanbieden voor senioren. Voor de gemeenten Brunssum, Beekdaelen en Heerlen volgt dit in de eerste helft van 2021. De gegevens vormen de input voor de aanpak om een deel van onze bestaande woningvoorraad en nieuw toe te voegen woningen geschikt te maken voor senioren met een extramurale zorgbehoefte.

Huisvesting senioren

Vanuit de visie op wonen en zorg is vastgesteld dat senioren door de vergrijzing en extramuralisering de snelst groeiende doelgroep vormen. Ze kunnen echter niet gezien worden als een homogene doelgroep. Hun leefstijlen, wensen, mobiliteit, zelfredzaamheid en mogelijkheden verschillen sterk. De grote overeenkomst bij deze groep is dat ze vaak zo lang mogelijk in de eigen woning moeten én willen blijven wonen. Wij willen dit graag faciliteren. Omdat ze vaak meer behoefte hebben aan zorg werken wij daarin samen met hierin gespecialiseerde partijen zoals zorgorganisaties.

Eind 2020 hadden we 2.234 woningen specifiek bestemd voor senioren en 296 woningen voor zorgbehoevende senioren in bezit. Circa 5.450 van onze woningen zijn zogenaamde nultredenwoningen. Daarmee zijn ze ook geschikt voor minder mobiele senioren.

4.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Wonen Zuid staat voor het aanbieden van voldoende kwalitatief goede woningen in een aangename en veilige woonomgeving. We richten ons daarbij in eerste instantie op onze primaire klantgroep: mensen die vaak aangewezen zijn op een corporatie om goed en betaalbaar te kunnen wonen. Naast de 'gewone' huurders, onderscheiden we ook enkele bijzondere doelgroepen.

Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking

We (ver)bouwen ook voor mensen met een lichamelijke beperking. Zo verhuren we in Brunssum, Kerkrade en Roermond Fokuswoningen aan mensen met een zwaar lichamelijke beperking. Daarnaast verhuren we in Brunssum ook een aantal zogenaamde kangoeroewoningen: dubbele woningen waarvan er één bestemd is voor de zorgvrager en de andere voor de mantelzorg. In Roermond hebben we aan de Pastoor Adamsstraat vier speciale woningen gerealiseerd waar gezinnen en zorgvragers in één woning kunnen wonen met het oog op mantelzorg. Ook hebben er in 2020 in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in de regio Zuid-Limburg 39 woningaanpassingen plaatsgevonden om mensen te ondersteunen zelfstandig te laten (blijven) wonen. In de regio Midden-Limburg verlopen deze woningaanpassingen via de gemeenten.

Dak- en thuislozen

Ook dak- en thuislozen kunnen bij ons onderdak vinden. Huisvesting van deze groep mensen gebeurt veelal via maatschappelijke instellingen zoals Moveoo, een organisatie die zorgt voor de (tijdelijke) opvang en begeleiding van dak- en thuislozen.

Woonwagendwoners

Ook woonwagendwoners behoren tot onze klantengroep. Door recente gerechtelijke uitspraken moeten gemeenten bovendien invulling geven aan de specifieke wensen van deze mensen. Tegen deze achtergrond zien we dat gemeenten onze hulp inroepen om woonwagendwoners te huisvesten. In het kader van de prestatieafspraken is onder meer in de gemeente Beekdaelen,

Leudal en Maasgouw gesproken over de huisvesting van woonwagenbewoners en de overname van gemeentelijke standplaatsen en/of woonwagens. In de gemeente Beekdaelen is in 2020 gestart met de herontwikkeling van een woonwagenlocatie in de kern Nuth, waarvan de woonwagens en standplaatsen deels in ons bezit zijn.

Statushouders

Statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning) 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 deze doelgroep. In 2020 hebben we in de regio Midden-Limburg 49 statushouders gehuisvest. In de regio Parkstad Heuvelland waren dat er 46. Ook hebben we 3 jonge alleenstaande vluchtelingen die in 2020 18 jaar werden aan een nieuwe woning geholpen; 2 in Leudal en 1 in Roermond.

4.3 Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen

Het overgrote deel van onze woningen verhuren we rechtstreeks aan individuele huurders. Een klein gedeelte daarentegen verhuren we aan verschillende maatschappelijke organisaties. Deze organisaties stellen de woningen beschikbaar voor de opvang van en bewoning door hun cliënten. Meestal zijn dat – zoals wij dat noemen – ‘bijzondere doelgroepen’, zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, psychiatrische achtergrond, verslavingsproblematiek of alleenstaande jongere asielzoekers. De maatschappelijke, zorg- of hulpverleningsorganisaties zorgen op hun beurt voor de huisvesting van mensen die aangewezen zijn op een vorm van ondersteuning, veelal in de vorm van zorg, welzijn, begeleiding en/of ondersteuning. Een aantal van deze woningen is geschikt voor en wordt ook bewoond door meer dan één persoon. Voorbeelden hiervan zijn Stichting Pergamijn (Born), MOVEOO (Roermond) en Care+ (Maasniel). Daarnaast zoeken we ook bewust de samenwerking op met zorgpartijen op het gebied van sociale problematiek, bijvoorbeeld het vangnetoverleg in diverse gemeenten, het project huisvesting kwetsbare burgers en Housing Parkstad.

5. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

Wonen Zuid investeert de komende jaren fors extra in maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Daarvoor hebben we ons zogenaamde 6-sporenbeleid ontwikkeld. Energie en duurzaamheid staan daarbij voor ons niet op zich. We werken via energetische maatregelen ook aan de betaalbaarheid van het wonen en reductie van de CO₂-uitstoot.

5.1 Uitvoering 6-sporenbeleid

In onze ondernemingsvisie is energie en duurzaamheid benoemd als een van de belangrijke thema's voor de komende jaren. Dat hebben we vertaald in een uitvoeringsplan, het 6-sporenbeleid genaamd. Op basis van dit beleid werken we eraan onze activiteiten in het kader energie en duurzaamheid te versnellen. De 6 sporen waarop we ons inzetten zijn:

1. bewustwording en gedragsbeïnvloeding;
2. streven naar minimaal naar label C;
3. eliminatie van slechte energielabels;
4. innovaties in nieuwbouw;
5. toepassing zonnepanelen;
6. inzet duurzame sloop en gebruik van duurzame materialen.

In 2020 hebben we in totaal € 14,2 miljoen besteed aan maatregelen voor ons 6-sporenbeleid, los van de reguliere (onderhouds)uitgaven en SVB-investeringen op het terrein van energie en duurzaamheid.

In het kader van spoor 1 hebben we in 2020 onder andere de inzet van de energiecoach gecontinueerd. Doel van de coach is bewustwording en gedragsbeïnvloeding van bestaande en nieuwe huurders op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. De energiecoach was in het verslagjaar onder andere betrokken bij het voortraject en de evaluatie van renovatie-en nieuwbouwprojecten. Daarnaast adviseert hij individuele huurders en bewonersgroepen, heeft hij een belangrijke rol in de promotie van zonnepanelen en geeft hij via onze social media kanalen tips over energie besparen en duurzaamheid. Tot slot denken we in het consortium REMBRAND met elf andere marktpartijen mee over nieuw te ontwikkelen producten die kunnen ondersteunen in bewustwording en gedragsbeïnvloeding.

In het kader van spoor 2 hebben we in 2020 154 woningen verbeterd van een label D, E, F of G naar minimaal label C, waarbij in de meeste gevallen zelfs een hoger label is gerealiseerd. De verbetering van energielabels via spoor 2 is grotendeels gebeurd bij renovatie, maar voor een deel ook in combinatie met planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. Begroot voor 2020 waren 356 woningen en daarmee is dit doel dus gedeeltelijk behaald.

Vanuit spoor 3 hebben we in 2020 374 woningen verbeterd van een label E, F of G naar minimaal label D. De verbetering van energielabels via spoor 3 is gebeurd bij planmatig en dagelijks onderhoud. Begroot voor 2020 waren 145 woningen. De doelstelling is ruimschoots gerealiseerd.

Door de uitvoering van maatregelen in het kader van de sporen 2 en 3 zijn in 2020 totaal 403 woningen met een label E, F of G weggewerkt. De afspraak met de Huurdersraad was dat dit er minimaal 375 zouden zijn. Aan die doelstelling is dus voldaan.

In het kader van spoor 4 hebben we in 2020 201 woningen gebouwd, waarbij we op het gebied van duurzaamheid verder zijn gegaan dan de geldende eisen uit het Bouwbesluit én die per saldo tot lagere woonlasten voor de huurders leiden.

Spoor 5 gaat over het toepassen van zonnepanelen bij bestaande bouw en nieuwbouw. In de bestaande bouw hebben we in 2020 324 woningen voorzien van zonnepanelen en in de nieuwbouw 201 woningen.

In het kader van spoor 6 (duurzaamheid breder dan energiebesparing) hebben we ten behoeve van een aantal nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties duurzaam gesloopt. Daarnaast hebben we een eerste aanzet gemaakt voor het werken met opslag van zonne-energie in batterijen, zodat in 2021 twee appartementencomplexen daarvan kunnen worden voorzien. En tenslotte hebben we onze kennis vergroot op het gebied van klimaatadaptatie en circulair bouwen.

5.2 Energielabels

Woningen kunnen worden onderverdeeld naar energieklassen. De verdeling van de energielabels/-klassen eind 2020 ziet er als volgt uit:

Label/energie-indexklasse	Percentage
A++	2,1
A+	1,6
A	13,3
B	20,1
C	28,6
D	16,8
E	8,8
F	4,0
G	3,5
Onbekend*	1,2
Totaal	100,0

* Deze categorie heeft met name betrekking op woningen die commercieel verhuurd zijn aan zorgpartijen, in 2020 opgeleverde nieuwbouw huurwoningen die nog niet gelabeld zijn en woningen op de sloopnominatie.

Sinds 1 januari 2020 is het aantal minder goede energielabels afgenomen. De afname betreft de D, E, F en G labels. Dit komt met name door het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen bij renovatie, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. Begin 2020 was de gemiddelde energie-index nog 1,66, begin 2021 is deze inmiddels 1,61. Dit betekent gemiddeld een label C.

5.3 Conditie en veiligheid woningbezit

Via conditiemetingen krijgen we inzicht in de technische kwaliteit van al onze woningen. Deze informatie gebruiken we om onder meer om onze meerjarenbegroting nauwkeuriger samen te kunnen stellen. Ons beleidsstreven is dat we alle woningen op een minimaal kwaliteitsniveau (score 3) brengen. Bij de inspecties van de woningen kijken we ook naar veiligheidsaspecten zoals branddoorslag, vallen, elektrocutie, legionella en constructieve veiligheid. In onderstaande tabel een overzicht van de conditiescores; score 1 betekent nieuwbouwkwaliteit, score 6 betekent slooprijp. Door de coronacrisis zijn we tijdelijk geheel moeten stoppen met de inspecties voor de conditiemeting omdat het zowel binnen- als buitenopnames betreft. Omdat door de lange termijn van niet inspecteren het risico te groot werd, hebben we in september de inspecties op een aangepaste manier weer opgestart. Het exterieur wordt weer helemaal geïnspecteerd. Het interieur en de installaties niet, omdat we dan in de woning moeten zijn. De inspecties worden uitgevoerd conform het aangepaste werkprotocol in het kader van de coronacrisis.

Score	Aantal	Percentage
1	1.356	9,8
2	3.741	27,1
3	8.013	58,1
4	366	2,7
Onbekend*	316	2,3
Totaal	13.792	100,0

* Redenen waarom de conditiescore voor 316 eenheden onbekend zijn onder andere: nieuwbouw, onlangs aangekocht, renovatie in uitvoering of op zeer korte termijn gepland en op de nominatie voor sloop.

6. PARTICIPATIE

We kunnen alleen inspelen op de wensen van huurders en andere stakeholders als we weten wat ze graag willen en waarom dat belangrijk voor ze is. Daarom moeten we nauw met elkaar verbonden zijn. Niet omdat het moet, maar omdat het voordelig is voor het realiseren van onze doelen en cruciaal is voor onze legitimatie.

6.1 Prestatieafspraken

De Woningwet vraagt van elke gemeente, dat zij concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen stelt en deze in een woonvisie vastlegt. Deze woonvisie is in beginsel vormvrij, daarom wordt gebruik gemaakt van de aanwezige beleidsdocumenten, zoals een structuurvisie of (regionaal) volkshuisvestingsplan. Van de woningcorporaties vraagt de wet, dat zij goed beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, en dit ook transparant overlegt in een zogeheten 'bod'. Elk jaar brengen we dan ook vóór 1 juli een bod uit aan alle gemeenten waarin wij actief zijn. Dit bod bespreken we eerst met onze huurdersorganisaties en is op 19 juni 2020 vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan onze Raad van Commissarissen.

Tegen deze achtergrond starten we jaarlijks na de zomerperiode per gemeente het overleg op, om samen met de huurdersorganisaties en collega-corporaties te komen tot prestatieafspraken. Dit jaar gebeurde dat vanwege de coronacrisis digitaal. Deze prestatieafspraken worden vóór het einde van het lopende jaar vastgelegd voor het daarop volgende jaar. In acht van de tien gemeenten waarin wij actief zijn is dit de gebruikelijke gang van zaken. Uitzondering hierop zijn de gemeenten Nederweert en Sittard-Geleen. Gezien ons beperkte bezit in deze gemeenten maken we hier één-op-één prestatieafspraken.

De prestatieafspraken gaan over volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en de bijdrage die corporaties hieraan leveren. Daarbij valt te denken aan woningen naar huurprijscategorie, huisvesting statushouders, huursomstijging, woningtoewijzingen, realisatie van vastgoedprojecten, onderhoud et cetera. Voor de prestatieafspraken 2020 kunt u de belangrijkste realisatiecijfers teruglezen in dit jaarverslag. Het voert te ver om in dit jaarverslag alle prestatieafspraken toe te lichten. Alle prestatieafspraken zijn daarom ook terug te vinden op onze website: wonen-zuid.nl.

6.2 Huurdersparticipatie

We vinden het belangrijk dicht bij onze huurders te staan. Dat doen we door met elkaar in gesprek te gaan en te zorgen voor lokale inbedding. Zo kunnen we maatwerk bieden. Het is onmogelijk om met alle individuele huurders de dialoog aan te gaan. Daarom vinden we het

belangrijk om naast ons dagelijks contact met huurders ook periodiek overleg te hebben met vertegenwoordigers van onze huurders op complex-, wijk-, plaats- en corporatieniveau.

Wonen Zuid heeft drie huurdersverenigingen. Dat zijn HTM, Op het Zuiden en St. Pietersrade, die nauw samenwerken in de Huurdersraad Wonen Zuid. Om hun krachten nog beter te bundelen hebben de drie huurdersverenigingen dit jaar de intentie uitgesproken te fuseren tot één nieuwe sterke huurdersorganisatie. Begin 2021 zal deze fusie naar verwachting een feit zijn.

Om het overleg met de huurders goed aan te laten sluiten bij elkaars wensen en behoeften, hebben we een participatiemodel ontwikkeld dat uitgaat van verschillende niveaus:

1. individueel;
2. wijk- en buurtgericht;
3. account;
4. beleidsmatig;
5. bestuurlijk.

Individueel overleg

De medewerkers van Wonen Zuid voeren elke dag overleg met onze huurders over een veelvoud aan onderwerpen. Hierbij zijn diverse manieren van contact mogelijk: bezoek aan kantoor, thuis of in de wijk, telefoon, e-mail, brief, chat of via webportals. We meten de kwaliteit van onze dienstverlening structureel via onafhankelijke bureaus als KWH en Feedex. Over 2020 heeft de Commissie Kwaliteitsverklaringen opnieuw vastgesteld dat de kwaliteit van onze dienstverlening naar klanten voldoet aan de uitgangspunten van het KWH-huurlabel.

Wijk- en buurtgericht overleg

Het wijk- en buurtgericht overleg vindt ook op verschillende manieren plaats. Veelal is dit meer een georganiseerd overleg op het niveau van de bewonersgroep, huurdersorganisatie of lokale netwerk. Dit zijn overleggen die ingaan op concrete ontwikkelingen in wijken en buurten.

Accountoverleg

Het accountoverleg is een nieuwe 'overlegtafel' tussen de huurdersorganisaties en Wonen Zuid die in 2020 is ingesteld. Het is een regionaal overleg tussen de accountdirecteur van Wonen Zuid met het regiobestuur van de huurdersorganisatie over concrete onderwerpen die in de regio of het account spelen. Het overleg wordt ambtelijk ondersteund. In het account Midden-Limburg heeft het overleg vier maal plaatsgevonden en in het account Zuid-Limburg is het overleg eind 2020 opgestart.

Beleidsmatig overleg

Op beleidsmatig niveau hebben we in 2020 drie maal overleg gehad met de regiobesturen van de huurdersorganisaties (twee keer fysiek en eenmaal digitaal). In deze overleggen is onder andere gesproken over tertiaalrapportages, huurbeleid 2020, biedingen en prestatieafspraken 2021, ledenwerfactie, serviceabonnement, enkele majeure gebiedsontwikkelingen en het nieuwe sociaal plan.

Bestuurlijk overleg

In 2020 heeft eenmaal een formeel bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de directie van Wonen Zuid en het bestuur van de Huurdersraad; vanwege de coronamaatregelen is helaas één overleg komen te vervallen. In dit overleg is gesproken over de fusie tussen de huurdersorganisaties, de begroting van Wonen Zuid 2021 en de ontwikkelingen binnen de Huurdersraad. Naast het formele bestuurlijk overleg is in 2020 vele malen op bestuurlijk niveau overleg gevoerd over de gevolgen van de coronamaatregelen voor de huurders, de dienstverlening van Wonen Zuid en de voortgang van de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden.

Naast het formele participatiemodel voeren we ook op andere niveaus overleg met georganiseerde huurders(vertegenwoordigers).

Werkgroep Duurzaamheid & Betaalbaarheid

Wonen Zuid en de huurdersverenigingen werken gericht aan het betaalbaar houden van het wonen. Daartoe is de werkgroep Duurzaamheid & Betaalbaarheid ingesteld. Binnen de werkgroep komen diverse praktische onderwerpen aan de orde die betrekking hebben op betaalbaarheid en verduurzaming van de voorraad en het effect hiervan op de betaalbaarheid van het wonen. Veelal gaat het om de beleidsvoorbereiding en -ontwikkeling rondom bepaalde thema's, waar vervolgens op andere momenten besluitvorming over plaatsvindt. In 2020 ging het onder meer over het huurbeleid, EPV-beleid, begroting en het 6-sporenbeleid.

Bewonersgroepen

In onze wijken en complexen zijn vele bewonersgroepen actief. Hier zijn we erg trots op. Zij zijn onze gesprekspartners die zich samen met Wonen Zuid en de huurdersorganisaties inzetten voor goed wonen. De frequentie van het overleg met de bewonersgroepen varieert van maandelijks tot een of twee maal per jaar. Gespreksonderwerpen zijn onder andere: leefbaarheid, onderhoud, renovatie en sloop, nieuwbouw, servicekosten, schoonmaak, aanpak overlast, activiteiten ontmoetingsruimtes en samenwerking met VvE. In 2020 waren ruim 40 bewonersgroepen actief.

Faciliteren van georganiseerde huurders

De basis voor de facilitering van de huurdersorganisaties is de Wet op het overleg huurders verhuurder. Daarnaast heeft Wonen Zuid een subsidieregeling voor woonconsumentenorganisaties. Daarin zijn de uitgangspunten en regels vastgelegd voor subsidieverlening aan woonconsumentenorganisaties zoals bewonersgroepen en huurdersverenigingen. In 2020 heeft Wonen Zuid de drie in haar werkgebied werkzame huurdersorganisaties voor een waarde van circa € 163.000,- gefaciliteerd. Daarnaast stellen we om niet kantoorruimtes ter beschikking aan onze huurdersorganisaties.

6.3 Klachtencommissie

Wonen Zuid werkt met een eigen klachtencommissie. De commissie bestaat uit vijf leden. Twee namens de huurdersorganisaties, twee namens Wonen Zuid en één onafhankelijk voorzitter.

Bij een zitting zijn naast de voorzitter één lid namens de huurders en één lid namens de verhuurder aanwezig. De klachtencommissie heeft ook een eigen website: klachtenciewonenzuid.nl. De klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2020 in totaal 5 klachten ter zitting behandeld. Bij deze klachten werd Wonen Zuid 4 keer in het gelijk gesteld en 1 maal werd de klacht gegrond verklaard. Voor meer informatie over de klachtencommissie verwijzen wij naar het jaarverslag van de klachtencommissie Wonen Zuid. Dit jaarverslag wordt gepubliceerd op klachtenciewonenzuid.nl.

7. BEDRIJFSVOERING

Om onze ambities te verwezenlijken is het van belang dat wij als organisatie realisatiekracht en ondernemerschap tonen. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende woningen met de juiste prijs/kwaliteits-verhouding. Daarbij blijft het van belang om ook nu en in de toekomst financieel betrouwbaar te zijn.

7.1 Organisatie

Wonen Zuid heeft ultimo 2020 152 fte in dienst bestaande uit een vaste formatie (144 fte) en een tijdelijke formatie (8 fte). De tijdelijke formatie bestaat uit opvang bij ziekte, overdracht werkzaamheden t.g.v. pensionering en duurzaamheidsprojecten zoals de energiecoach en technisch beheerder duurzaamheid.

Organisatieontwikkeling

In 2020 hebben we verder gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de organisatie. We hebben zes thema's in draaiboeken uitgewerkt, te weten: besluitvorming, projectmatig werken, zelfsturing, systemen, cultuur en strategische personeelsplanning. In 2021 gaan we die draaiboeken verder vertalen naar de praktijk.

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. Het ziekteverzuim over 2020 was 4,50%. Hiermee is het ziekteverzuim hoger dan in 2019 (4,29%). Het kort verzuim betrof 0,40% (1 t/m 7 dagen) van het totale ziekteverzuim. Het middellang verzuim was 0,40% (8 t/m 42 dagen) en het lang verzuim kwam uit op 3,70%. De coronapandemie lijkt gelukkig weinig invloed op het ziekteverzuim gehad te hebben. Op onze mentale vitaliteit des te meer. Onze medewerkers hebben vanaf maart voornamelijk thuis gewerkt. We hebben alle medewerkers faciliteiten geboden om thuis te kunnen werken. Preventief werken we via het project vitaliteit aan gezond en energiek werken door middel van workshops en andere activiteiten. Via die weg werken we ook aan de bewustwording van medewerkers over de invloed die ze zelf uit kunnen oefenen op hun gezondheid en vitaliteit. Daarnaast hopen we op die manier de verbinding met elkaar te kunnen behouden. Curatief zetten we onder meer coaching en andere vormen van begeleiding in.

Veiligheid

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

In 2020 hebben we als gevolg van Covid-19 onze kantoren aangepast aan de richtlijnen van het RIVM. Dit met als doel onze medewerkers en klanten een zo veilig mogelijke (werk)omgeving te creëren. Buiten kantoor hebben we, in samenwerking met onze partners, onze werkzaamheden voor het overgrote deel kunnen uitvoeren. We hebben gehandeld via het protocol “Samen veilig doorwerken” van Aedes en de RIVM-regels.

In 2021 hebben wij speciale aandacht voor de RI&E. Dit staat voor Risico-Inventarisatie en Evaluatie. Het is een voor werkgevers verplicht middel om de gezondheid en veiligheid te bevorderen. Elk bedrijf met personeel moet door een arbodienst of arbodeskundige laten inventariseren of en hoe het werk gevaarlijk of ongezond kan zijn voor medewerkers.

Dienstverlening voor derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2020 ook werkzaamheden voor andere partijen uitgevoerd. Het betreft het innen van de huur en organiseren van het onderhoud voor de gemeente Heerlen van 7 eengezinswoningen in Tuindorp.

7.2 Governance

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 absolute voorwaarde voor verantwoord ondernemerschap en het kunnen realiseren van onze doelstellingen. Openheid, transparantie en vertrouwen zijn voor ons de basis om succesvol samen te kunnen werken met onze stakeholders. Voor woningcorporaties bestaat een uitgebreid wettelijk kader. In de nieuwe Woningwet is vastgelegd waaraan corporaties moeten voldoen. Daarmee kan op het gebied van governance echter niet worden volstaan.

Governancecode

De Raad van Commissarissen en het bestuur van Wonen Zuid hebben het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen. Aanvullend op de formele wetgeving (o.a. de Woningwet en het BTIV) geeft de Governancecode Woningcorporaties 2020 richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. In 2020 is een nieuwe Governancecode ingevoerd, die een lichte herziening van de Governancecode uit 2015 is. In hoofdstuk 8 (verslag van de Raad van Commissarissen) wordt verslag gedaan op welke wijze Wonen Zuid hieraan invulling geeft.

Bestuursmodel en governance-arrangement

Wonen Zuid kent een tweelagen bestuursmodel met een Raad van Commissarissen en een bestuur (éénhoofdig). Centraal daarin staat de opvatting dat alle handelingen en besluiten van bestuurder en commissarissen zich afspelen in de openbaarheid van de publieke dienstverlening.

Naast de formele wetgeving en Governancecode hebben we ook ons eigen Governance-arrangement, dat is beschreven in onder meer de volgende documenten:

- statuten Wonen Zuid;
- reglement Raad van Commissarissen;
- reglement bestuur;
- reglement Auditcommissie;
- reglement commissie Vastgoed & Wonen;
- reglement Werving- & Selectiecommissie;
- reglement Beoordelings- & Beloningscommissie;
- reglement financieel beleid en beheer;
- Klokkenluidersregeling;
- gedragscode integriteit;
- toezichtskader Raad van Commissarissen;
- toetsingskader vastgoedsturing Raad van Commissarissen.

Het toepassen en naleven van de bepalingen uit de verschillende elementen uit onze governance-arrangement is nadrukkelijk geen vrijblijvendheid. De Raad van Commissarissen, bestuur, directie en medewerkers dienen te handelen overeenkomstig de bepalingen uit onze statuten, reglementen, codes, beleid en kaders. Deze zijn ook te vinden op onze site: wonen-zuid.nl.

Taak en werkwijze

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

7.3 Risicomanagement, compliance en extern toezicht

Begroting en financiële onzekerheid

Wonen Zuid staat als maatschappelijk ondernemer midden in de samenleving. We werken aan een ambitieus programma en zijn ons bewust dat we in ons werk te maken (kunnen) krijgen met risico's. We onderkennen dat 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.

We proberen risico's vooraf zo goed mogelijk te identificeren en de reikwijdte ervan in te schatten. Dit vormt een vast onderdeel bij onder andere het opstellen van een begroting en de periodieke monitoring van de ontwikkelingen gedurende het jaar. Waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken. Indien dit niet mogelijk is, wordt de ontwikkeling van deze (rest)risico's actief gemonitord en (intern) gerapporteerd om - indien nodig - snel in te kunnen grijpen. Tegen deze achtergrond wordt vanaf 2019 ook het beoordelingskader van de Aw en WSW als leidraad gehanteerd bij het bespreken en beheersen van risico's. In de meerjarenbegroting 2020-2025 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 (ICR) en Loan To Value (LTV).

In totaal is een vijftal gevoeligheidsanalyses opgesteld, te weten:

1. Lagere huuropbrengsten
2. Extra investeringen nieuwbouw huur
3. Hogere (bedrijfs)kosten
4. Renteontwikkeling (hogere rente)
5. Lager rendabel deel nieuwbouw huur investeringen

Gedurende 2020 zijn de ontwikkelingen rondom deze gehanteerde beleidsuitgangspunten en aannames in samenhang gemonitord.

In hoofdstuk 10 (Financieel gezond zijn en blijven) gaan we in op de financiële positie van Wonen Zuid.

Risicomanagement

Zoals hierboven aangegeven onderneemt Wonen Zuid een groot aantal activiteiten. We zijn ons ervan bewust dat we in ons werk te maken kunnen krijgen met risico's. Dat hoort bij ondernemen. We proberen risico's vooraf zo goed mogelijk te identificeren en de reikwijdte ervan in te schatten. Dit vormt een vast onderdeel bij onze besluitvormingstrajecten en waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken.

Het Bestuur van Wonen Zuid is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing en de Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht. In de Governance Code 2020 is integraal risicomanagement expliciet verankerd.

Wonen Zuid heeft hierbij het Management Control Framework van Aedes geadopteerd, met het doel om tot een verdere professionalisering en objectivering van het risicomanagement te komen. Het proces van integraal risicomanagement is cyclisch en we richten ons naast de beheersing van financiële risico's steeds meer op andere typen risico's op diverse niveaus als ook de

beheersing van juridische risico's, imago- en frauderisico's. Hierbij kijken wij niet alleen naar onze eigen organisatie maar ook naar de externe omgeving.

Eind 2019 is een proces opgestart om integraal risicomanagement te optimaliseren. Dit heeft geleid tot een risicomanagementstatuut en een nieuw risico management beleidsdocument. Op basis van dit risicomanagement beleid is in 2020 gestart met het tot uitvoer brengen van onder meer de volgende doelstellingen:

- verder vergroten van risicobewustwording in de organisatie;
- stimuleren en positioneren van strategische risicoanalyses en -inventarisaties;
- incorporeren van het beoordelingskader AW/WSW in de risicomanagementcyclus;
- herijken van (kern)processen (Business Process Management);
- optimaliseren van managementinformatie;
- operationaliseren van het Management Control Framework en
- verder inrichten van het Three Lines of Defense model.

Control functie

Binnen Wonen Zuid functioneert de afdeling Control onder verantwoordelijkheid van het bestuur. De control functie is in een afzonderlijke organisatie eenheid opgenomen en de concerncontroller legt direct verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. In opdracht van het bestuur en de Raad van Commissarissen bewaakt de afdeling Control het risicomanagementsysteem en de werking daarvan.

De ondernemingsvisie 'Kansen voor groei' heeft in 2020 ook geleid tot actualisatie en/of aanpassing van onder andere:

- Nieuwe ondernemingsvisie;
- Financieel Beleidsplan 2020;
- Portefeuille beleid.

Control heeft hierbij een actieve rol ingevuld.

Hieronder gaan we in op de belangrijkste onderkende risico's voor Wonen Zuid.

Strategische risico's

Strategische risico's hebben betrekking op het realiseren van de strategische doelen die we in het ondernemingsplan hebben vastgelegd. Met de huidige, relatief gezonde financiële staat van Wonen Zuid wordt de druk vanuit de politiek, gemeenten, huurders en andere belangenhouders om meer volkshuisvestelijke prestaties te leveren steeds groter.

Het is tegen deze achtergrond dat de politiek, en met name de onvoorspelbaarheid van de landelijke en gemeentelijke politiek, als belangrijkste strategische risico in de sector wordt genoemd. Nieuwe speerpunten en te realiseren doelen door corporaties kunnen als gevolg van deze onvoorspelbaarheid de door Wonen Zuid ingezette meerjarige lijnen doorkruisen. Hieraan

gekoppeld kan genoemd worden de toenemende (al dan niet financiële) lastendruk vanuit overheidswege voor de sector. Wonen Zuid volgt deze ontwikkelingen nauwgezet en zal daar waar mogelijk actief invloed uitoefenen op deze ontwikkelingen. Waar beïnvloeding niet of slechts beperkt mogelijk is, beoordelen we de effecten hiervan op onze meerjarige koers en waar nodig houden we daarmee rekening bij de uitvoering van onze activiteiten.

Een ander belangrijk strategische risico betreft de grote maatschappelijke opgave die de sector heeft. In brede zin wordt onderkend dat de duurzaamheidsopgave erg (en misschien wel te) ambitieus is. Dit kan als risico worden gezien in relatie tot de stapeling van andere opgaven en ambities in de sector waardoor het gevaar bestaat dat we op termijn niet in staat zijn te leveren op andere maatschappelijke aandachtsgebieden zoals voorzien in voldoende betaalbare woningen en wonen & zorg. Dit risico wordt versterkt door de sterke stijging van de bouw- en ontwikkelkosten.

Om onder andere de hierboven genoemde strategische risico's verder in te kaderen hebben we in 2020 gewerkt aan de herijking van onze ondernemingsvisie en ons portefeuillebeleid. In ons portefeuillebeleid beschrijven we de gewenste ontwikkelrichting van onze vastgoedportefeuille. Ook een herijking van ons energie- & duurzaamheidsbeleid en onze visie op wonen & zorg staan op de agenda. Daarbij spelen demografische, economische, sociale en politieke ontwikkelingen nadrukkelijk een rol. We doen binnen Wonen Zuid actief onderzoek naar woningmarktontwikkelingen, demografische ontwikkelingen en woonbehoeften van onze (toekomstige) huurders.

We sturen op het realiseren van onze strategische doelen die we jaarlijks concretiseren in begrotingsdoelstellingen en een activiteitenplan. We brengen hiermee onze ambities en doelen in samenhang met de (on)mogelijkheden die we hebben. We laten aan onze stakeholders zien waarvoor we staan, wat we kunnen doen en hoe we denken dit te kunnen realiseren. Dit leggen we ook vast in de biedingen en prestatieafspraken.

Tactische en operationele risico's

Wat betreft de tactische en operationele risico's heeft Wonen Zuid de bedrijfsprocessen met de belangrijkste risico's in procesbeschrijvingen opgenomen. Hierbij is onder andere gekeken naar die processen waarin significante risico's kunnen ontstaan. Dit betreffen o.a. de investeringsprocedure, verhuur- en onderhoudsprocessen en de aan treasury gerelateerde activiteiten. Hiermee beperken we het risico op onjuiste uitvoering en de kans op materiële of reputatieschade bij de uitvoering van de processen, en zorgen we ook voor extra waarborgen om te handelen in lijn met wet- en regelgeving.

Risico's ten aanzien van de financiële positie en financiële verslaggeving

Wonen Zuid kiest er voor om actief te acteren en investeren in haar werkgebied. De financiële positie van Wonen Zuid maakt dit mogelijk. Wonen Zuid kiest hierbij voor het uitvoeren van een stevige ambitie waarmee ze opereert tegen de grenzen van de financiële mogelijkheden. Dit uiteraard onder de voorwaarde dat de financiële continuïteit op termijn niet in gevaar komt. Belangrijk anker hierin is de begroting van Wonen Zuid met de daarin opgenomen activiteiten.

Monitoring van zowel de jaardoelen als de financiële positie op (middel)lange termijn vindt periodiek plaats via onder andere tweemaandelijks en tertiaalrapportages, bij opstellen van een begroting en de jaarrekening.

Risicobereidheid en Risicoprofiel

Wonen Zuid heeft 'ondernemend' geformuleerd als één van haar kernwaarden. Ondernemen gaat per definitie gepaard met het nemen van bepaalde risico's.

Onze risicobereidheid schalen wij in op 'neutraal/offensief'. We hebben een stevige groeiambitie uitgesproken. Daar tegenover staat dat een zorgvuldig besluitvormingsproces is ingericht waarmee we aantoonbaar in staat zijn om - indien nodig - bij te sturen.

Het strategische risicoprofiel van Wonen Zuid schalen wij in op 'laag'. Zoals in het voorwoord is weergegeven heeft Wonen Zuid - zoals ook blijkt uit de oordelen van de Visitatie Commissie, de Autoriteit Wonen, het WSW en de uitkomsten van de AEDES-Benchmark – haar zaken goed op orde.

Corona

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het Coronavirus. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. We hebben de (nieuwe) richtlijnen en ontwikkelingen continu gemonitord en waar nodig hebben we deze opgevolgd en vertaald in aanvullende maatregelen. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zoveel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De belangrijkste risico's die voortvloeien uit de huidige onzekere situatie inzake het Coronavirus hebben wij gespecificeerd in de paragraaf 10.8 van dit verslag. In het voorjaar van 2020 en eind 2020 hebben we een Corona risico-analyse gemaakt. We hebben deze besproken met onze accountant, die aangaf zich te herkennen in onze standpunten en beelden. Wij zien voor Wonen Zuid geen aanleiding om aan te nemen dat op basis van de Corona-crisis de continuïteit van Wonen Zuid in gevaar komt en achten de door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening als passend.

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 is een integriteitsbeleid vastgesteld. Dit beleid biedt ons een handreiking voor de omgang met deze dilemma's.

Omdat integriteit zo'n belangrijk thema is, heeft Wonen Zuid een Privacy officer en een Security officer aangesteld. Beiden functies hebben het doel om onze integriteit te blijven bewaken en direct en adequaat te reageren indien er zich een incident voordoet.

In 2020 zijn er geen meldingen ontvangen in relatie tot integriteit. Wat betreft privacy betreft heeft Wonen Zuid te maken gehad met 3 kleinere incidenten welke direct adequaat zijn afgehandeld.

Externe controle door accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de externe 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 was in 2020 aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen en Auditcommissie waarin het jaarverslag en de jaarrekening werden behandeld. Via de managementletter, het accountantsverslag en de controleverklaring bij de jaarrekening rapporteert de externe accountant zijn bevindingen aan het bestuur, Auditcommissie en Raad van Commissarissen. Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen het functioneren van de accountant.

Wet- en regelgeving en extern toezicht door WSW en Aw

Wonen Zuid opereert binnen de gestelde wettelijke kaders van de Woningwet (2015). Binnen het management Control Framework vindt toetsing plaats op de compliance met deze wettelijke kaders.

Daarnaast houden namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de twee sectorinstituten Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toezicht op woningcorporaties. Vanuit dit perspectief wordt ieder jaar een aantal – deels periodieke - overleggen gevoerd. In 2020 is met Wonen Zuid onder andere gesproken over:

- Beleidswaarde-ontwikkeling;
- Groei-ambitie, transitie-opgave en financiering hiervan;
- Financiële flexibiliteit.

De Aw heeft op 6 april 2020 de toezichtbrief 2020 aan Wonen Zuid verstuurd, waarin zij op basis van het integraal beoordelingskader Aw-WSW eventuele bevindingen rapporteert. In haar conclusie geeft de Aw aan dat er geen aanleiding is om een nader onderzoek uit te voeren en dat op één na de risico-inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is. Dit betreft de hoogte van de balansratio LTV in de DAEB-tak.

Op 8 december 2020 heeft de Aw het rechtmatigheidsoordeel aan Wonen Zuid verstuurd. Dit betreft het wettelijk toezicht op de rechtmatigheid over het verslagjaar 2019. Wonen Zuid voldoet aan de gestelde normering en regelgeving ten aanzien van staatsteun, passend toewijzen, huursom, Wet normering topinkomens, overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. De Aw had geen inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het rechtmatig handelen van Wonen Zuid.

Op grond van de beoordeling (onderdeel financiële analyse/financial risks) die in 2020 heeft plaatsgevonden heeft het WSW middels haar brief van 20 oktober 2020 de borgbaarheidsverklaring afgegeven, waarmee binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen met WSW-borging kunnen worden aangetrokken. Het borgingsplafond is gezien de uitkomst van de beoordeling voor een periode van 3 jaar toegekend en is in lijn met de financieringsbehoefte voor de jaren 2020-2022 zoals opgenomen in de begroting 2020-2025.

Op 20 januari 2021 heeft het WSW in haar brief het oordeel gegeven over het risicoprofiel op basis van de business risks. Het oordeel van het WSW is dat het risicoprofiel ongewijzigd laag is gebleven.

7.4 Ondernemingsraad

De belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad is het leveren van een bijdrage aan het goed functioneren van de totale organisatie en het behartigen van de algemene belangen van medewerkers. 2020 was een bijzonder jaar waarin we naast de organisatieontwikkeling ook nog met de coronacrisis te maken hebben gekregen. Thuiswerken is hierdoor de norm geworden, waarbij er veel overleg is geweest tussen directie en de ondernemingsraad over de gevolgen van corona voor de medewerkers. De ondernemingsraad maakt hierbij deel uit van het crisisteam rondom corona. Medezeggenschap speelt op allerlei gebieden en in verschillende situaties een belangrijke rol en het klankborden met de organisatie is en blijft heel belangrijk. Verder draagt de ondernemingsraad haar steentje bij op het gebied van governance. In dit jaarverslag een samenvatting van de activiteiten van de OR in het afgelopen jaar.

Samenstelling ondernemingsraad

Vanaf 1 maart 2020 bestaat de ondernemingsraad uit 6 leden in verband met het vertrek van de heer C. Finders (vicevoorzitter). Dit zijn de dames S. D'Achille, K. Lamers en N. Ferreira en de heren V. Deckers (voorzitter), G. van Driel en J. Veraa. Vanaf 1 juni is de heer R. Tilmans weer toegetreden als lid en vanaf die datum heeft de Ondernemingsraad weer op volle sterkte (7 personen) gefunctioneerd.

De ondernemingsraad kent een aantal vaste commissies. Deze bestaan naast leden van de ondernemingsraad ook uit een aantal niet-leden. De vaste commissies zijn:

- Commissie Financiën;
- Commissie Arbeidsvoorwaarden/opleidingen;
- Commissie Veiligheid Gezondheid en Welzijn.

Daarnaast waren er in 2020 een aantal voorbereidingscommissies/projectgroepen/draaiboeken operationeel. Aan deze commissies/projectgroepen/draaiboeken nemen zowel leden van de ondernemingsraad als andere medewerkers deel. In 2020 zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- mobiliteit/vervoer;
- vitaliteit;
- organisatieontwikkeling;
- werkdrukonderzoek;
- calamiteiten/crisisplan;
- draaiboek besluitvorming;
- draaiboek projectmatig werken;

- draaiboek strategische personeelsplanning;
- draaiboek systemen;
- draaiboek cultuur;
- draaiboek Zelfsturing/-organisatie;
- stuurgroep Draaiboeken;
- werkgroep Ons Nieuwe Werken 2.0;
- crisisteam Covid-19.

Overlegvormen

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen heeft de ondernemingsraad in 2020 vijf keer regulier overleg gevoerd met het bestuur van Wonen Zuid. Bij één van deze overleggen was de voorzitter van de Raad van Commissarissen aanwezig samen met de commissaris die op voordracht van de ondernemingsraad is gekozen. Parallel aan het formele overleg met het bestuur heeft het dagelijks bestuur van de ondernemingsraad sinds het najaar van 2019 op informele basis een tweewekelijks overleg met de verantwoordelijk (account)directeur en manager HRM over actuele zaken. Ook vindt er twee keer per jaar een overleg plaats tussen de ondernemingsraad en de commissaris op voordracht van de ondernemingsraad in de Raad van Commissarissen. De ondernemingsraad neemt ook vijf keer per jaar deel aan het C8-overleg, dat staat voor de samenwerking tussen de acht grootste Limburgse woningcorporaties HEEMwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Woonpunt, Woonwenz, ZOwonen en Wonen Zuid. Waarbij één keer ook de bestuurders van de diverse corporaties zijn aangesloten om gezamenlijke thema's te bespreken. Daarnaast zijn in het kader van de organisatieverandering diverse extra overleg-momenten geweest tussen directie en ondernemingsraad. Ook met de bonden is er overleg geweest over met name het aflopen van het sociaal plan in oktober 2020 en de stand van zaken met betrekking tot de organisatieontwikkeling.

Advies/instemming

De ondernemingsraad kan over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. In 2020 zijn de volgende instemmings- en adviesaanvragen door de ondernemingsraad ontvangen, behandeld en beantwoord:

- instemmingsverzoek privacyreglement;
- instemmingsverzoek protocol Agressie en Geweld;
- instemmingsverzoek declaratiereglement;
- instemmingsverzoek tijdelijke thuiswerkvergoeding;
- instemmingsverzoek vijfpuntschaal voor het evaluatiegesprek;
- instemmingsverzoek collectief verlof Kerstvakantie 2020;
- adviesaanvraag herbenoeming mevr. A. Cuijpers en dhr. J. Munten als lid van de Raad van Commissarissen;
- adviesaanvraag benoeming mevrouw S. Helbig als lid van de Raad van Commissarissen;
- adviesaanvraag benoeming mevrouw E. Voeten als lid van de Raad van Commissarissen.

Communicatie achterban

De Ondernemingsraad heeft in 2020 zes nieuwsflitsen gemaakt die via diverse kanalen zijn gecommuniceerd naar de achterban. Met de nieuwsflits wordt de achterban op de hoogte gesteld van de belangrijkste ontwikkelingen en data. In de laatste nieuwsflits van december 2020 heeft de ondernemingsraad een oproep gedaan voor nieuwe leden. Dit in verband het tussentijdse afscheid van Nadia Ferreira en vooruitlopend op het komende vertrek van de heer Tilmans in januari 2021. De voorzitter van de ondernemingsraad heeft hiervoor ook nog een videoboodschap naar alle medewerkers verzonden.

Het team HRM heeft voor de zomervakantie in juli 2020 een digitale bijeenkomst gehouden voor het personeel over de uitkomst van het werkdrukonderzoek en eind mei een bijeenkomst voor de uitleg van het nieuwe mobiliteitsbeleid. De ondernemingsraad is nauw betrokken geweest bij deze presentaties die door HRM zijn gegeven. Door de situatie rondom corona heeft de ondernemingsraad verder geen fysieke bijeenkomsten voor de achterban geregeld.

8. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Vanuit de speciale rol die wij in de samenleving vervullen hechten we ook veel belang aan het afleggen van maatschappelijke verantwoording. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid speelt een actieve rol in het toezicht van Wonen Zuid. In dit hoofdstuk geeft de Raad inzicht in de wijze waarop zij haar rol als interne toezichthouder bij Wonen Zuid invult.

8.1 Taakopvatting

De taken van de Raad van Commissarissen zijn onder te verdelen naar een viertal gezichtspunten:

- de toezichthoudende taak;
- de rol als werkgever van de bestuurder;
- de rol als klankbord en adviseur voor de bestuurder;
- de rol als netwerker.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het gevoerde beleid van het bestuur van Wonen Zuid en de werking en integriteit van de interne controle- en risicomangementsystemen en -procedures. Dit omvat ook de algemene gang van zaken binnen Wonen Zuid en de met haar verbonden ondernemingen in de verbindingsstructuur. De Raad adviseert daarnaast het bestuur in brede zin over het te voeren beleid. Het kader van waaruit de Raad de doelstellingen, besluitvorming en realisatie van beleid toetst wordt in belangrijke mate gevormd door de huidige ondernemingsstrategie “Kansen voor groei” en het toezichts- en toetsingskader.

De Raad van Commissarissen volgt alle relevante interne en externe ontwikkelingen van Wonen Zuid op de voet en beoordeelt als werkgever ten minste één maal per jaar het functioneren van de bestuurder. De Raad van Commissarissen wordt in zijn toezichthoudende taak inhoudelijk en procesmatig ondersteund door een (ambtelijk) bestuurssecretaris. De heer drs. M.P.H. (Marcel) Claessen MPM vervult deze taak.

8.2 Samenstelling bestuur en Raad van Commissarissen

Leden van de Raad van Commissarissen worden voor een periode van maximaal vier jaar benoemd, met de mogelijkheid tot een eenmalige herbenoeming van nog eens vier jaar. Het bestuur van Wonen Zuid bestaat uit één persoon, de heer A. van Malde. Hij is sinds 2002 bestuurder en sinds 2006 de enige bestuurder. De Raad van Commissarissen bestaat ultimo 2020 uit vier personen en niet uit het statutair minimale aantal van vijf. Dit heeft te maken met het feit dat mevrouw J. Kuperus – op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd – op 1 oktober 2020 haar functie heeft neergelegd. Haar nieuwe baan bleek onverenigbaar te zijn met

het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is geïnformeerd over deze tijdelijke strijdigheid met de statuten. De huurdersorganisaties zijn dientengevolge uitgenodigd met een nieuwe voordacht te komen. Dit proces – inclusief zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid bij de Aw – is inmiddels afgewikkeld en op 27 januari 2021 is mevrouw E. Voeten als nieuwe commissaris benoemd.

Op 1 juli 2020 is mevrouw A. Cuijpers – benoemd op voordracht van de ondernemingsraad – herbenoemd voor een nieuwe en tevens laatste periode van vier jaar. Ook is de heer J. Munten op 15 september herbenoemd voor vier jaar. Voor beide herbenoemingen heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven en heeft de ondernemingsraad positief geadviseerd.

Ultimo 2020 was één lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd en één lid op voordracht van de ondernemingsraad. De overige twee leden zijn niet op voordracht benoemd. De Raad heeft een algemeen kwaliteitsprofiel opgesteld, dat geldt voor alle leden. Daarnaast is er een aantal specifieke kwaliteitsprofielen benoemd. Deze zorgen voor een evenwichtige invulling van de diverse kwaliteiten binnen de Raad van Commissarissen. De 'paspoorten' van het bestuur en de Raad van Commissarissen zien er als volgt uit.

Paspoort bestuurder

De heer ir. A. (Arnold) van Malde	
Geboren	18 januari 1960
Beroep	bestuurder
Bestuurder sinds	1 juli 2002
Duur van benoeming	Onbepaalde tijd
Werkzaam bij de organisatie sinds	Juni 1997
PE-punten	2017: 26 PE-punten 2018: 40 PE-punten 2019: 34 PE-punten 2020: 65 PE-punten
Nevenfuncties	-

Paspoort Raad van Commissarissen

De heer ing. K. (Kor) Bonnema	
Geboren	6 maart 1959
Functie	Voorzitter
Sinds	1 oktober 2013
Aftredend	1 oktober 2021 (niet meer herbenoembaar)
Portefeuille	Volkshuisvesting en projectontwikkeling,

	Benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.
Commissie	Lid commissie Vastgoed & Wonen Lid van de Beoordelings- & Beloningscommissie
PE-punten	2017: 0 PE-punten 2018: 60 PE-punten 2019: 0 PE-punten 2020: 0 PE-punten
Beroep	Directeur-bestuurder Stichting Schunck
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Commissarissen Waterleidingmaatschappij Limburg (WML)

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

Geboren	4 september 1952
Functie	Vicevoorzitter
Sinds	1 juli 2012
Afgetreden	30 juni 2020
Portefeuille	Marketing & communicatie
Commissie	Lid Auditcommissie
PE-punten	2017: 62 PE-punten 2018: 2 PE-punten 2019: 5 PE-punten 2020: 3 PE-punten
Beroep	-
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Toezicht Philharmonie zuidnederland Vicevoorzitter Raad van Toezicht Marres, Huis voor Hedendaagse Cultuur Voorzitter Raad van Advies Stichting Het Limburgs Landschap

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

Geboren	3 juni 1958
Functie	Vicevoorzitter (sinds 1 juli 2020)
Sinds	1 juli 2016
Aftredend	1 juli 2024 (niet meer herbenoembaar)
Portefeuille	Personeel & Organisatie en Juridisch, benoemd op voordracht van de onder- nemingsraad.
Commissie	Voorzitter commissie Vastgoed & Wonen Voorzitter van de Beoordelings- & Beloningscommissie
PE-punten	2017: 53 PE-punten

	2018: 11 PE-punten 2019: 10 PE-punten 2020: 9 PE-punten
Beroep	Bestuurder Cuijpers Beheer BV
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen Mooiland Lid Raad van Commissarissen Antares Voorzitter programmaraad VTW academie Partner Aardoom en de Jong

De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc

Geboren	15 maart 1977
Functie	lid
Lid	16 september 2016
Aftredend	16 september 2024 (niet meer herbenoembaar)
Portefeuille	Financiën & Treasury
Commissie	Voorzitter Auditcommissie
PE-punten	2017: 7 PE-punten 2018: 8 PE-punten 2019: 23 PE-punten 2020: 26 PE-punten
Beroep	Directeur van Hartelt Fund Management
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen Rabobank Zuid-Limburg West

Mevrouw drs. J.A. (Jantien) Kuperus

Geboren	18 februari 1969
Functie	lid
Lid	4 december 2019
Afgetreden	30 september 2020
Portefeuille	Maatschappij en Wonen & Zorg, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.
Commissie	Lid commissie Vastgoed & Wonen
PE-punten	2017: 0 PE-punten 2018: 0 PE-punten 2019: 0 PE-punten 2020: 0 PE-punten
Beroep	Bestuurder stichting Via Jeugd
Nevenfuncties	-

Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig

Geboren	27 januari 1962
Functie	lid
Lid	1 juli 2020

Aftredend	1 juli 2024 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Marketing & communicatie
Commissie	Lid commissie Auditcommissie
PE-punten	2020: 5 punten
Beroep	Algemeen directeur The Economic Board
Nevenfuncties	Lid Board of Trustees Max Planck Institute for Psycholinguistics Voorzitter Raad van Toezicht Citaverde College Bestuurslid VTW

Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA

Geboren	3 januari 1971
Functie	lid
Lid	27 januari 2021
Aftredend	27 januari 2025 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Maatschappij / Wonen & Zorg
Commissie	Lid commissie Vastgoed & Wonen
PE-punten	2020: 0 punten
Beroep	Directeur-bestuurder Stichting Zorgorganisatie 't Heem
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Commissarissen Nobama Care

8.3 Benoeming en beloning bestuur en Raad van Commissarissen

Op het gebied van benoemingsperiode van het bestuur kijkt Wonen Zuid af van de Governancecode woningcorporaties 2020. In het belang van de continuïteit van het beleid is de huidige bestuurder 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). 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 2020 in categorie G. De bezoldigingsafspraken die boven de WNT-norm liggen mogen gedurende een periode van vier jaar gerespecteerd worden; de overgangstermijn is in 2018 verlopen. Vervolgens dienen deze in een termijn van 3 jaar teruggebracht te worden naar het wettelijk bezoldigingsmaximum uit de WNT. Het salaris van de bestuurder was in 2020 in lijn met de overgangsbepalingen van de WNT en bedroeg € 195.737,96.

Voor wat betreft de vergoedingen heeft de Raad van Commissarissen in 2017 besloten de beroepsregels van de VTW te volgen. Dit betekent dat per 1 januari 2020 de volgende normvergoedingen gelden: voor leden van de Raad € 14.550 per jaar en voor de voorzitter van de Raad € 21.800 per jaar.

8.4 Strijdigheid van belangen en integriteit

Wonen Zuid wil elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstremgeling vermijden. Dit is beschreven in de statuten en de gedragscode voor de Raad van Commissarissen. Het past dan ook in deze beleidslijn dat mevrouw Kuperus per 1 oktober 2020 haar lidmaatschap van de Raad van Commissarissen heeft opgezegd om elke mogelijke schijn van belangenverstremgeling te voorkomen (zie ook paragraaf 8.2).

Ook is er een integriteitsbeleid voor alle medewerkers, een klokkenluidersregeling en een interne en externe vertrouwenspersoon. De klokkenluidersregeling is in 2018 in lijn gebracht met de Wet Huis voor Klokkenluiders. 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 2020 niet voorgedaan. Gelet op het belang dat de Raad hecht aan een integere manier van werken, is in het jaarplan 2021 een integriteits-/dilemmatraining voor de Raad van Commissarissen voorzien.

8.5 Governancecode 2020

In de Governancecode woningcorporaties 2020 zijn waarden en normen vastgelegd waaraan medewerkers van woningcorporaties zich moeten houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: "zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland". Het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen staat overeind. In de nieuwe code is er dan ook ruime aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Dit betekent dat het bestuur de gewenste cultuur nastreeft en dat de Raad van Commissarissen hierop toe ziet. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden, op de korte en lange termijn, blijft daarbij voorop staan. De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes over een open

cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's. De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporaties werkt. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

In de Governancecode wordt het bestuur en de Raad van Commissarissen geadviseerd de principes en bepalingen te 'doorleven' in een implementatiesessie, zodat voor iedereen helder is wat 'goed bestuur' in 2020 betekent. Daarom is op 19 juni 2020 in de vergadering van de Raad de code uitvoerig besproken. Per bepaling en artikel is stilgestaan wat het inhoudt en in hoeverre Wonen Zuid hieraan voldoet. Concluderend is het beeld dat Wonen Zuid voldoet aan de nieuwe Governancecode, op enkel kleine details/actualisering na. Zo is dit verslag van de Raad van Commissarissen uitgebreider dan voorheen en geeft het meer inzicht in de werking van de Raad. Ook zullen de stakeholders nauwer betrokken worden bij het profiel van nieuwe commissarissen.

8.6 Visie op toezicht en bestuur, toezicht- en toetsingskader

In de Governancecode 2020 is bepaald dat corporaties een visie op toezicht en bestuur opstellen. In deze visie wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in de rol. Naast zijn rollen beschrijft de RvC hierin zijn taakuitoefening als intern toezichthouder. Vanuit haar toezichthoudende taak heeft de Raad enkele jaren terug een toezichts- en een toetsingskader opgesteld. Het toezichtskader gaat over de formele kant van het toezicht houden. Daarbij spelen de extern en intern neergelegde taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen en bestuur een rol. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid heeft met dit toezichtskader een gemeenschappelijke referentie om zodoende het rollenspel tussen het bestuur en Raad inzichtelijk maken. Een toezichtskader is dan ook de instrumentele vertaling van de visie op governance, bestuur en toezicht, die tevens de belangrijkste principes voor gedrag en structuur omvatten. De Raad heeft daarnaast ook een toetsingskader vastgesteld, dat de inhoudelijke kant van het toezicht houden beschrijft, waarbij vragen over de strategische koers, behaalde resultaten, continuïteit en risicobeheersing aan de orde komen. Tevens geeft het op basis van objectieve criteria de mogelijkheid objectief toezicht te houden op de voorgestane transitie van Wonen Zuid. In 2021 zal de Raad van Commissarissen samen met het bestuur werken aan een integrale visie op bestuur en toezicht. Daarin is niet alleen oog voor wat formeel dient te worden vastgelegd – dat is al in het toezicht- en toetsingskader en andere documenten geregeld - maar ook voor welke werkwijze tussen bestuur en Raad in positieve zin bijdraagt aan een het algeheel functioneren van Wonen Zuid. Het stimuleren van interactie, zelfreflectie, aandacht voor cultuur en teamdynamiek en het creëren van een veilige setting om onderwerpen aan te snijden, zullen daarbij aan de orde komen.

8.7 Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen geeft op een professionele manier invulling aan haar taak. Daarbij gebruikt ze diverse rapportages en beleidsdocumenten. Dit zijn onder andere:

- ondernemingsstrategie;
- (meerjaren) begroting en activiteitenplan;
- hoofdlijnen treasurybeleid en treasuryjaarplan;
- prognoses;
- tertiaalrapportages;
- auditrapportages en verslagen van de concerncontroller;
- volkshuisvestelijk jaarverslag en financieel jaarverslag;
- managementletter en accountantsverslag;
- benchmarkgegevens;
- toekomstverkenningen en analyses van de marktpositie;
- rapportages/oordelen Aw, WSW;
- 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.

8.8 Vergaderingen

In 2020 vergaderde de Raad van Commissarissen vijf keer (inclusief zelfevaluatie); drie keer fysiek en twee keer digitaal. De geplande vergadering van 30 maart is komen te vervallen vanwege de door de Rijksoverheid ingestelde coronamaatregelen. De besluitpunten van deze vergadering zijn deels via e-mail behandeld en in de vergadering van 19 juni 2020 bekrachtigd, dan wel in de vergadering opnieuw geagendeerd. In de reguliere vergaderingen kwamen onder meer de volgende onderwerpen/besluitpunten aan de orde:

- kwartaal- en tertiaalrapportages;
- verslagen Auditcommissie en Commissie Vastgoed & Wonen;
- resultaten Aedes Benchmark;
- Governancecode woningcorporaties 2020;
- nieuw investeringsbeleid;
- mogelijke onverenigbaarheid mevrouw J. Kuperus;
- benoeming mevrouw S. Helbig en herbenoeming mevrouw A. Cuijpers en de heer J. Munten;
- positionpaper nieuwe ondernemingsvisie 2021-2026;
- jaarverslag en jaarrekening 2019 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbonden ondernemingen;
- WNT-klasse-indeling en honorering bestuurder en vergoeding Raad van Commissarissen;
- stand van zaken risicomanagement;

- biedingen prestatieafspraken 2021;
- begroting Wonen Zuid 2021-2026.

Naast de bovengenoemde onderwerpen heeft de Raad van Commissarissen in 2020 bijzondere aandacht gehad voor het risicomanagement binnen Wonen Zuid en het toezicht op de verbindingen. Het (toezicht op het) proces van risicomanagement is begin 2021 verder uitgewerkt.

8.9 Goedkeuring biedingen en begroting

Op basis van de ondernemingsvisie worden elk jaar een begroting en activiteitenplan gemaakt. Tevens worden elk jaar in het kader van de Woningwet zogeheten biedingen aan alle gemeenten uitgebracht, als bijdrage van Wonen Zuid aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave en inzet voor de af te sluiten prestatieafspraken. De biedingen zijn vooraf door het bestuur op 19 juni 2020 ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd, de prestatieafspraken zelf zijn op 27 november 2020 ter informatie gedeeld met de Raad. In de begroting wordt ook altijd een meerjaren-doorkijk gegeven. De Raad heeft in de vergadering van 27 november 2020 goedkeuring gegeven aan de begroting voor 2021.

8.10 Commissies

Om de expertise van de leden van de Raad van Commissarissen optimaal in te zetten is naast de volledige Raad een viertal commissies actief. Dit zijn de Auditcommissie, de Commissie Vastgoed & Wonen en de Beoordelings- & Beloningscommissie. Indien nodig is ook een Werving- & Selectiecommissie actief om nieuwe commissarissen te werven, selecteren en voor benoeming voor te dragen. De kwaliteitsprofielen en de persoonlijke deskundigheid en ervaring van de leden vormen het uitgangspunt voor de samenstelling van de commissies. De commissies zijn niet bevoegd besluiten te nemen, maar fungeren als adviescommissie voor de voltallige Raad van Commissarissen.

Auditcommissie

Deze commissie richt zich op de ondersteuning van de Raad van Commissarissen bij het toezicht op de financiële risicobeheersing- en controlesystemen. Deze commissie is in 2020 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad nemen de volgende commissarissen deel aan de Auditcommissie:

- de heer J. Munten (voorzitter);
- de heer R. Stevens (tot 1 juli);
- mevrouw S. Helbig (vanaf 1 juli).

In de Auditcommissie zijn in 2020 onder andere de volgende zaken besproken:

- kwartaal- en tertiaalrapportages;

- correspondentie, rapportages en oordelen met Aw en WSW;
- jaarverslag en jaarrekening 2019 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen en accountantsverslag PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- controleplan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- rapportage interim-controle PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- begroting Wonen Zuid 2021-2026;
- jaarrekeningen 2019 deelnemingen;
- derivatenpositie;
- nieuwe opzet publieksversie jaarverslag;
- renterisico's en achtervang gemeentes;
- stand van zaken risicomangement en management control framework.

Commissie Vastgoed & Wonen

Deze commissie richt zich op het voorbereiden van de besluitvorming van de Raad op het gebied van de vastgoedportefeuille en daarmee samenhangende (des)investeringsprojecten. Daarnaast richt deze commissie zich ook op thema's als energie & duurzaamheid, wonen & zorg en onderwerpen ten aanzien van de dienstverlening en maatschappelijke verankering. De commissie is in 2020 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de raad nemen de volgende commissarissen deel aan de commissie vastgoed en wonen:

- mevrouw A. Cuijpers (voorzitter);
- de heer K. Bonnema;
- mevrouw J. Kuperus (tot 1 oktober 2020).

In deze commissie zijn in 2020 onder andere de volgende zaken besproken:

- relevante vastgoedontwikkelingen (onder andere: projecten voormalig gemeentehuis Heel, Bisschop Lindanussingel, Aurora, Schinkel-Noord, Rolduckerveld, Treebeekplein, maatschappelijke voorziening Treebeek, Melickerveld/Leigraaf, Minister Bongaertstraat, Nuinhofwijk, De Harp en Pius Vista en klooster Baexem);
- kwartaal- en tertiaalrapportages;
- begroting Wonen Zuid 2021-2026;
- ontwikkeling warmtenetten;
- coronamaatregelen;
- medewerkerstevredenheid;
- gevolgen overheidsmaatregelen bouwkosten;
- Aedes benchmark.

Beoordelings- & beloningscommissie (Remuneratiecommissie)

Deze commissie houdt zich bezig met de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en de Raad van Commissarissen. De commissie bestaat uit de heer Bonnema en mevrouw Cuijpers. Zij voeren het voortgangs- en evaluatiegesprek met de bestuurder. Zowel de collectieve zelfevaluatie als individuele beoordeling van de commissarissen vindt jaarlijks plaats en wordt geïnitieerd door deze commissie.

Werving- & Selectiecommissie

Deze Werving- & Selectiecommissie wordt naar behoefte op ad hoc basis samengesteld en bestond bij onderstaande benoemingen uit mevrouw Cuijpers en de heer Bonnema. De commissie heeft in 2020 de werving en selectie van mevrouw Helbig begeleid, die op 1 juli 2020 is benoemd als lid van de Raad van Commissarissen. Ook is de commissie betrokken geweest bij de werving en selectie van mevrouw Voeten, de opvolger van mevrouw Kuperus, die op voordracht van de Huurdersraad Wonen Zuid op 27 januari 2021 is benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.

8.11 Beoordeling bestuur

De Raad van Commissarissen beoordeelt ieder jaar het functioneren van de bestuurder. Dat gebeurt onder meer op basis van behaalde resultaten, de wijze van samenwerking en de maatschappelijke performance van Wonen Zuid. Ook worden de ondernemingsraad, huurdersorganisaties, leden van het directieteam en Raad van Commissarissen gevraagd te reflecteren op het functioneren van de bestuurder. Op 9 juli 2020 hebben de heer Bonnema en mevrouw Cuijpers namens de Raad het voortgangsgesprek met de bestuurder gevoerd. Op 4 maart 2021 vond het evaluatiegesprek over 2020 plaats.

8.12 Evaluatie/ontwikkeling Raad van Commissarissen

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 van Commissarissen 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 PE-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 dan ook regelmatig bijeenkomsten van de VTW, seminars et cetera. Elk jaar houdt de Raad ook een zelfevaluatie over haar eigen functioneren, om het jaar onder leiding van een extern deskundige.

Op 9 juni 2020 vond een zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding. Vooraf heeft de procesbegeleider met elk lid van de Raad van Commissarissen gesproken over zijn/haar eigen functioneren en dat van de Raad. Ook zijn de bestuurder en bestuurssecretaris gevraagd te reflecteren op het functioneren van de Raad van Commissarissen. Tijdens deze evaluatie kwamen onder meer de strategie van Wonen Zuid, de samenstelling van het bestuur,

directieteam en Raad van Commissarissen aan de orde. Ook werd gesproken over het contact van de Raad met de belangrijkste stakeholders, zoals de huurdersorganisaties, ondernemingsraad en gemeenten. Verder is bepaald dat de Raad meer gaat werken met een jaarplan, om de vele activiteiten en ambities beter te kunnen organiseren.

8.13 Raad van Commissarissen en ondernemingsraad

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk binding te houden met de organisatie en medewerkers van Wonen Zuid. Daarom wonen de heer Bonnema en mevrouw Cuijpers jaarlijks een overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad bij. Op 23 april 2020 heeft dit overleg plaatsgevonden, waarin onder meer is gesproken over de stand van zaken van de organisatieontwikkeling, mobiliteitsregeling en nieuwe functiewaarderingen. Daarnaast heeft mevrouw Cuijpers in 2020 diverse malen separaat informeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad over diverse onderwerpen.

8.14 Raad van Commissarissen en huurdersorganisaties

Om ervoor te zorgen dat de verbinding met de huurdersorganisaties verankerd blijft hebben de commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties (i.c. de heer Bonnema en mevrouw Kuperus) regelmatig overleg met de huurdersorganisatie. Ook wonen ze de algemene (leden)vergaderingen bij. In 2020 hebben zij op 10 juni 2020 formeel overleg gevoerd met de drie huurdersorganisaties; vanwege corona is een eerder overleg komen te vervallen. De heren Van Malde en Claessen waarbij daarbij deels aanwezig. Er is onder meer gesproken over de betaalbaarheid van het wonen, het Sociaal Huurakkoord en de investeringsafwegingen binnen Wonen Zuid. Ook is een terugkoppeling gegeven op de beoordelingen van Wonen Zuid door de Aw en WSW.

8.15 Opdrachtverstrekking accountant

Op grond van artikel 21 van de statuten van Wonen Zuid wijst de Raad van Commissarissen de externe accountant aan. Ook verstrekte de Raad op 8 oktober 2020 formeel opdracht aan de accountant voor controle van de jaarrekening 2020. Onze accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V is met ingang van 2018 benoemd. Op grond van een raamovereenkomst geeft Wonen Zuid de accountant jaarlijks een formele opdracht tot de controle van de jaarrekening.

8.16 Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2020

Het bestuur stelt de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag op. De jaarrekening is gecontroleerd door onze accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V en voorzien

van een goedkeurende controleverklaring die in dit verslag op pagina 148 is opgenomen. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant en heeft in de vergadering van 23 juni 2021 – na een positief advies van de Auditcommissie - de jaarrekening vastgesteld. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen op 23 juni 2021 goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag/ volkshuisvestingsverslag 2020 en decharge verleend aan het bestuur.

8.17 Slotwoord

Wonen Zuid staat midden in de samenleving en heeft grote maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen en ambities. Deze kunnen alleen waargemaakt worden door de inzet van velen. De Raad van Commissarissen realiseert zich dan ook dat de werkzaamheden van de corporatie door brede maatschappelijke veranderingen steeds complexer worden. De Raad van Commissarissen vindt het daarom gepast om op deze plek haar grote waardering uit te spreken voor de inzet van bestuur en medewerkers van Wonen Zuid voor de geleverde prestaties. De Raad is ook alle andere betrokken personen en organisaties erkentelijk voor de bijdrage die ze hebben geleverd aan het realiseren van de doelstellingen van Wonen Zuid. Dit is zeker in 2020 - waar we werden geconfronteerd met de gevolgen en beperkende maatregelen rondom corona - een prestatie van formaat.

De Raad van Commissarissen kijkt positief en verwachtingsvol naar 2021. Nog steeds zijn de gevolgen van de coronapandemie zichtbaar en houden deze ons land in de greep. De Raad spreekt de hoop uit dat de meest beperkende maatregelen gaandeweg kunnen worden afgebouwd en mensen elkaar weer meer fysiek kunnen ontmoeten. Deze tijd heeft ons echter geleerd dat sommige zaken ook echt anders kunnen, denk aan de online dienstverlening, digitaal vergaderen en meer vanuit thuis werken. Inhoudelijk zal voor Wonen Zuid het komend jaar de nadruk komen te liggen op de totstandkoming van een nieuwe ondernemingsvisie en portefeuillestrategie. Daarnaast zal de uitvoering van energie- en duurzaamheidsmaatregelen en de verdere uitrol van de visie op wonen en zorg opnieuw veel aandacht vragen. Ook zal het door ontwikkelen van (huurders)participatie een belangrijk thema zijn. Een belangrijke stap hierin is de aangekondigde fusie van de drie huurdersorganisaties die hun organisatorische en financiële slagkracht zal vergroten. Dit alles zal de nodige organisatorische en financiële implicaties hebben voor Wonen Zuid, maar de Raad spreekt zijn vertrouwen uit dat Wonen Zuid hierin zal slagen.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid, te weten:

de heer K. Bonnema (voorzitter);
mevrouw A. Cuijpers (vicevoorzitter);
de heer J. Munten;
mevrouw S. Helbig;
mevrouw E. Voeten.

9. VERBINDINGEN

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

9.1 Toezicht

De activiteiten in de verbindingenstructuur vallen volledig binnen de aansturing door de toegelaten instelling Stichting Wonen Zuid. Hierdoor is de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid formeel in de positie om toezicht uit te oefenen op de activiteiten in de verbindingenstructuur. Dit geldt ook voor activiteiten die door/via de dochter-BV's in de verbindingenstructuur worden uitgeoefend in niet 100%-deelnemingen. De inzet van personeel en middelen in de diverse BV's gebeurt, waar nodig, vanuit de toegelaten instelling.

De binnen Wonen Zuid opgestelde procesbeschrijvingen en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten zijn onverkort van toepassing voor de verbindingenstructuur. Daarom liggen de bevoegdheden in de verbindingenstructuur op hetzelfde niveau als binnen de Stichting Wonen Zuid. Hetzelfde geldt voor mandatering. Dat wat binnen de toegelaten instelling kan/mag op grond van de beschreven inrichting van de bedrijfsprocessen, kan/mag ook binnen de verbindingenstructuur als hiervoor de besluitvorming binnen Stichting Wonen Zuid heeft plaatsgevonden. Omgekeerd geldt dat hetgeen conform de geldende procesbeschrijvingen niet onderwerp van besluitvorming is geweest binnen Wonen Zuid, binnen noch buiten Wonen Zuid (lees: de verbindingenstructuur) tot uitvoering kan/mag worden gebracht en dat daarvoor dus geen mandaat kan worden verstrekt. In 2020 is een gestart met een traject dat er op gericht is de besluitvorming binnen en toezicht op de verbindingen beter in lijn te brengen met de heersende governance-opvattingen. Begin 2021 zal dit traject zijn afgerond.

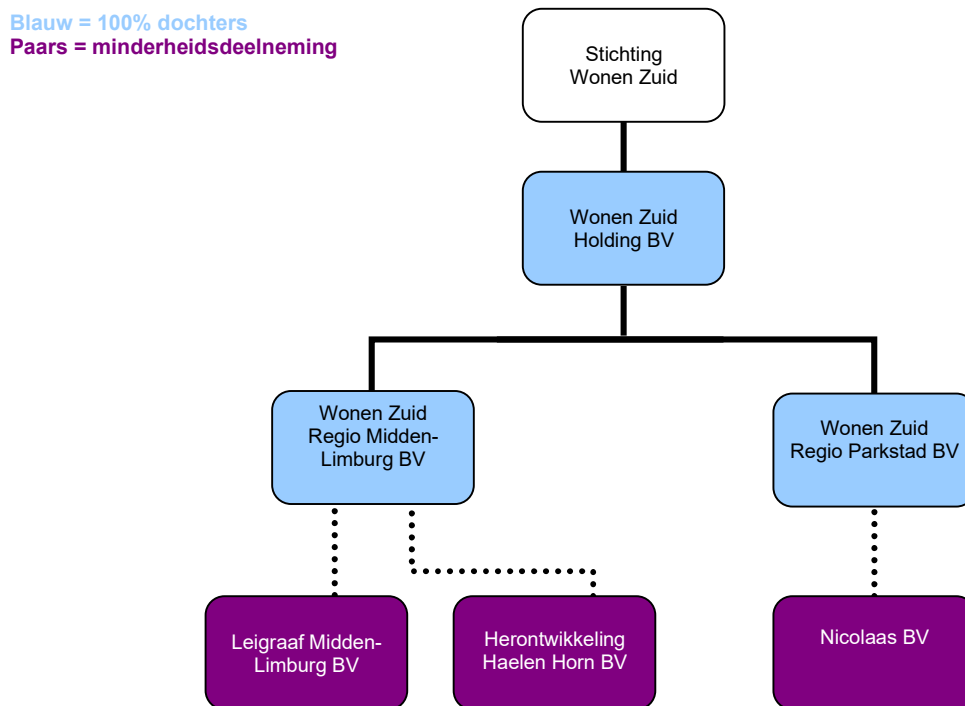
9.2 Huidige verbindingenstructuur

De Raad van Commissarissen heeft op 4 december 2019 goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit tot vereenvoudiging van de structuur van de verbonden ondernemingen. In 2020 zijn de laatste twee besluiten om de structuur van de verbonden ondernemingen te vereenvoudigen geëffectueerd.

- De fusie van Wonen Zuid Projecten I BV met Wonen Zuid regio Midden Limburg BV heeft op 1 september 2020 plaatsgevonden. Wonen Zuid Projecten I BV is de verdwijnende vennootschap.

- Gelijktijdige fusie tussen Wonen Zuid Holding BV, Wonen Zuid regio Nuth Valkenburg BV en Wonen Zuid Projecten II BV heeft ook op 1 september 2020 plaatsgevonden. Wonen Zuid regio Nuth Valkenburg BV en Wonen Zuid Projecten II BV zijn de verdwijnende vennootschappen.

Het organigram verbindingen geeft de situatie per 31 december 2020 weer.



Wonen Zuid Holding BV (100% DOCHTER)

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 2020 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Zuid in financiële zin ultimo 2020 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen. De deelnemingswaarde van de vennootschap is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Stichting Wonen Zuid is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid. Ten aanzien van de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

In financiële zin betekent dit het volgende:

Item	Financieel
Eigen vermogen	€ 2.597.307 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	€ 1.460.504,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid	€ 0
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid:	€ 0
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid	€ 0
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid	geplaatst en gestort kapitaal

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

Leigraaf Midden Limburg BV (25% deelneming)

Leigraaf Midden Limburg BV is opgericht op 20-12-1995 en heeft Landgraaf 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 aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV (25%), Wonen Limburg Participatie BV (25%),

Jongen Projectontwikkeling BV (50%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door mevrouw N.P.A.L. van Es, de heer G.M.B. Stals en mevrouw P.M.H. Huls-Erkens, gezamenlijk bevoegd.

Herontwikkeling Haelen-Horn BV (50% deelneming)

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 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.

Nicolaas BV (50% deelneming)

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 aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Parkstad BV (50%), Grouwels/Daelmans projectontwikkeling BV (25%) en Emvé Heerlen BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans Projectontwikkeling BV en Emvé Heerlen BV, allen gezamenlijk bevoegd.

10. FINANCIËEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN

Via het jaarverslag en de jaarrekening geven wij u uitgebreide informatie over de ontwikkeling van onze financiële positie en de behaalde financiële resultaten. In dit hoofdstuk belichten wij kort de belangrijkste zaken uit de jaarrekening en relevante ontwikkelingen in 2020. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2020.

10.1 Financiën

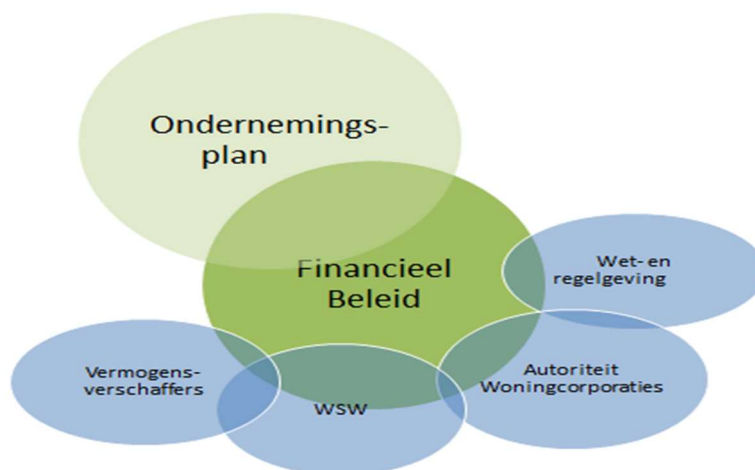
“Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen, met de mogelijkheden die zij hebben”. Om deze missie te realiseren exploiteert Wonen Zuid circa 13.800 huurwoningen. De beschikbare middelen moeten dan ook zo optimaal mogelijk worden ingezet voor onze kerntaak. Het feitelijk doel van het financieel beleid van Wonen Zuid is het garanderen van voldoende beschikbare financiële middelen. Dit is gekoppeld aan een inhoudelijk onderbouwd en op de doelen van Wonen Zuid afgestemd flexibel kader voor de inzet van middelen. Op deze manier geeft financieel beleid sturing aan uitvoering én uitvoerbaarheid van onze activiteiten.

Financieel beleid

Het financieel beleid is 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 (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) en de woningwet zijn daarbij het wettelijk kader. Het financieel beleid gaat dan wel voornamelijk over financiële doelstellingen, maar ook hier staat de maatschappelijke taak van de organisatie centraal: het bieden van betaalbare, kwalitatief goede huisvesting aan onze klanten en het borgen van de financiële continuïteit. Op deze manier wordt het maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk 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. Het beleid is de basis voor het op een efficiënte en effectieve wijze besteden van de middelen. Enerzijds wordt het beleid bijgesteld afhankelijk van de in- en externe ontwikkelingen, anderzijds wordt zoveel mogelijk een consistente lijn gevolgd. We koersen 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 ook bekeken worden in samenhang met deze invloeden, zowel intern als extern. Een en ander is weergegeven in de volgende 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. Het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW vormt de basis voor onze uitgangspunten:

- 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. De bestuurder stelt deze bij de start van het begrotingsproces vast 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 genormeerde kengetallen (zie onderstaande tabel). Hierbij maken we onderscheid 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 richt zich primair op de langjarige vermogenspositie als indicator voor de financiële continuïteit. De sturing op de korte termijn richt zich hoofdzakelijk op het verloop en de ontwikkeling van de liquiditeit, ofwel de kasstromen.

Ratio	Toelichting	DAEB	Niet DAEB	Wonen Zuid
Interest Coverage Ratio (ICR)	Meet in hoeverre Wonen Zuid in staat is om de renteverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.	$\geq 1,4$	$\geq 1,8$	$\geq 1,4$
LTV o.b.v. beleidswaarde	Meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille vastgoed in exploitatie (gewaardeerd tegen beleidswaarde) in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.	$\leq 74\%$	$\leq 74\%$	$\leq 74\%$
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	Meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand (marktwaarde) en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Meet de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal (onder aftrek van het deel volkshuisvestelijke bestemming eigen vermogen).	$>25\%$	$>40\%$	$>25\%$

Inbedding financieel beleid in korte termijnsturing / begroting 2020

Wonen Zuid heeft bovenstaande uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van de begroting 2020 en de daarvan afgeleide plannen. Hierbij zijn onder andere de volgende (financiële) doelstellingen geformuleerd:

- voldoende beoordeling bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- voldoende beoordeling bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) volgens de borgingssystematiek (risicobeoordelingsmodel);
- bij de huisbankier ING kunnen blijven beschikken over de kredietfaciliteit;
- continueren positieve exploitatiekasstromen ($\geq \text{€ } 2$ miljoen jaarlijks rekening houdend met 2% fictieve aflossingsverplichting).

Voor 2020 zijn deze uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd. Dit uit zich in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen:

- Het behalen van een positieve exploitatiekasstroom (inclusief Vennootschapsbelasting) na aflossingsfictie van $\text{€ } 2,1$ miljoen.
- In de begroting 2020-2025 is voor de jaarschijf 2020 aan investeringen in nieuwbouw huur en renovatie een bedrag van $\text{€ } 84$ miljoen inclusief een investeringsvolume voor de invulling van onze groeistrategie ad $\text{€ } 19$ miljoen opgenomen.

Vanuit de doelen die afkomstig zijn uit onze strategische vastgoedsturing (SVS) heeft Wonen Zuid het Strategisch Voorraadbeheer (SVB) opgesteld. Dit uit zich in een projectenkalender voor de komende jaren. Deze projecten/plannen zijn in de begroting 2020 in de betreffende jaarschijven opgenomen, waarbij een inschatting is gemaakt van de projecten die in 2020 tot feitelijke (investerings)kasstromen zullen leiden. Deze zijn in de jaarschijf 2020 opgenomen onder nieuwbouw huur en renovatie. In de praktijk blijkt dat projecten door omstandigheden in een ander tempo gerealiseerd worden dan vooraf gepland met eventueel gevolgen voor het beoogde investeringsniveau. In het jaar 2020 heeft Wonen Zuid de mogelijkheden benut om andere bekende SVB-projecten die in de begroting later in de tijdhorizon zijn opgenomen (in de jaarschijven 2021-2023) waar mogelijk te versnellen met als doel het investeringsniveau in 2020 op het voorziene niveau te laten uitkomen.

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

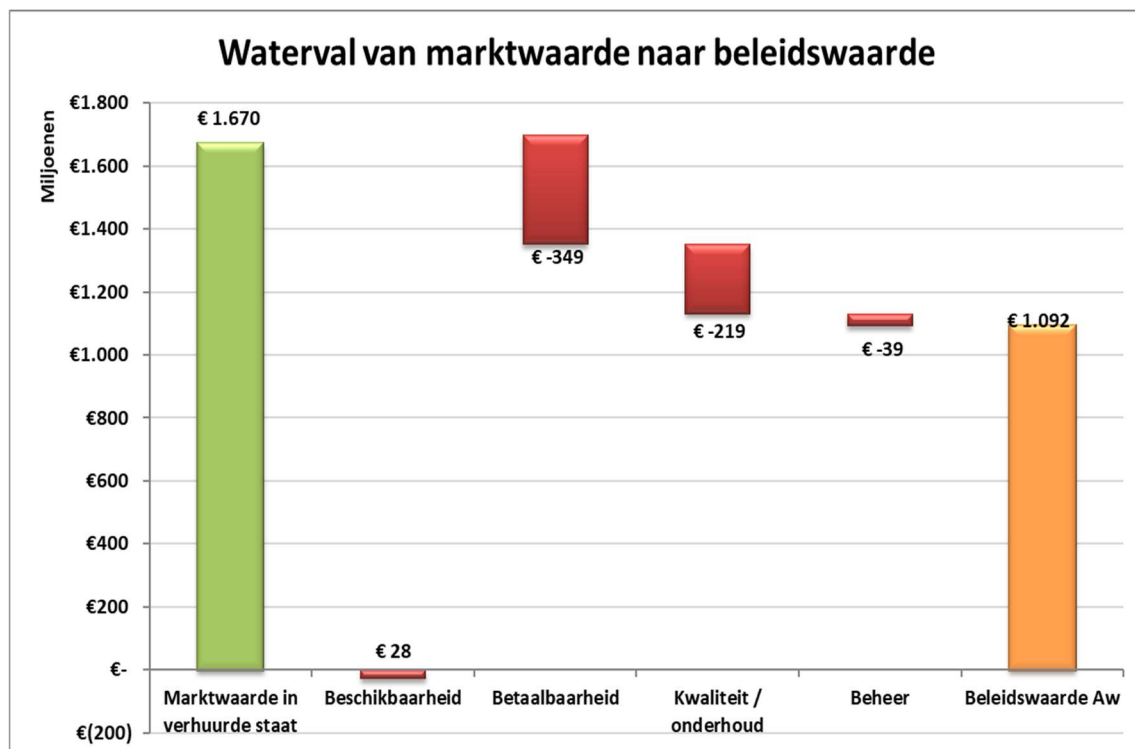
10.2 Marktwaarde en beleidswaarde

Wij zijn verplicht het vastgoed tegen marktwaarde te waarderen in de jaarrekening. De marktwaarde van het vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen. Dit in een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit betekent dat de koper bij de eerste huurmutatie de huren verhoogt of het vastgoed verkoopt (uitpondt).

Ondanks de coronacrisis heeft de Nederlandse woningmarkt zich goed ontwikkeld. De combinatie van de lage rentestand en het vertrouwen in de woningmarkt heeft er toe geleid dat in 2020 wederom sprake is van een positieve waardeontwikkeling. De nog steeds grote vraag en de krapte op de woningmarkt resulteert in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie (Daeb en niet-Daeb) op basis van marktwaarde bedraagt € 1,7 miljard (2019: € 1,5 miljard).

De marktwaarde is een potentiële waarde die corporaties vanwege hun sociaal maatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur- en verkoop)beleid niet kunnen realiseren. Net als andere corporaties voeren wij op een aantal onderdelen beleid dat niet is gericht op het financieel (kunnen) maximaliseren van de waarde van het vastgoed. De uitvoering van dit beleid leidt daarmee tot een lagere waardering van het vastgoed, te weten de beleidswaarde. Deze beleidswaarde vervult tevens een centrale rol binnen het (financieel) extern toezichtskader. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren de beleidswaarde als maatstaf binnen het (financieel) extern toezichtskader. De beleidswaarde van Wonen Zuid sluit aan op de definities van de Aw/WSW en is mede gebaseerd op ons eigen beleid en onze eigen prognose(s) ten aanzien van de exploitatie van ons vastgoed. In april 2020 zijn na een evaluatietraject op basis van het jaarverslag 2018 de definitieve ratio's en grenswaarden (waaronder de Loan to Value op basis van beleidswaarde) per bestuurlijke brief door de Aw en WSW gecommuniceerd en met directe ingang van toepassing verklaard.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Door aan te sluiten op de 'bestaande' waardering van marktwaarde wordt voortgebouwd op de reeds bestaande systematiek en uitgangspunten. Het verschil is dat de berekening aangepast wordt op vier onderdelen die duiding geven aan onze sociale maatschappelijke opgave. In de onderstaande figuur is weergegeven hoe we van de marktwaarde in verhuurde staat in vier stappen naar de beleidswaarde komen.



De beleidswaarde toont een waarde waarbij rekening is gehouden met de maatschappelijke prestaties van Wonen Zuid. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Wij hebben beperkte mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren. Dit komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd. Door het niet inrekenen van (complexgewijze) verkopen is de beleidswaarde circa 2% hoger dan de marktwaarde. De beleidswaarde ligt hoger doordat bij de marktwaarde in beide scenario's (doorexploiteren / uitponden) rekening wordt gehouden met o.a. overdrachtskosten en in de beleidswaarde deze post wordt geëlimineerd

2. Betaalbaarheid (huur)

De maximale huur die we kunnen vragen, is begrensd. Dit om voldoende sociale huurwoningen

beschikbaar te houden en om qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen. We bieden woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. Indien niet de markthuur maar ons eigen streefhurenbeleid wordt ingerekend (inclusief een hieraan gerelateerde hogere afdracht verhuurderheffing) en het eigen huurverhogingsbeleid is de beleidswaarde circa 21% lager dan de marktwaarde.

3. Kwaliteit (onderhoudskosten)

We moeten voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar houden. Daarom is ons onderhoudsbeleid gericht op de lange termijn. Dit in tegenstelling tot de lagere marktnormen voor onderhoud zoals gehanteerd bij de marktwaarde. Als we onze onderhoudskosten die samenhangen met het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen, dan geven we gemiddeld € 2.230 aan onderhoud per woning uit. Het hoger ingerekend eigen onderhoudsniveau leidt tot een beleidswaarde die circa 13% lager is dan de marktwaarde.

4. Beheer (beheerkosten)

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt ook voor hogere beheerkosten dan de marktnormen voor beheer. Gemiddeld bedragen onze beheerkosten € 789,- per woning. De hogere (ten opzichte van de marktnorm) ingerekende beheerkosten leiden tot een beleidswaarde die circa 2% lager is dan de marktwaarde.

In de beleidswaarde wordt de disconteringsvoet (5,8%) van het doorexploiteer scenario marktwaarde gehanteerd. De beleidswaarde wordt berekend voor zowel zelfstandige als onzelfstandige Daeb en niet-Daeb woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Wonen Zuid heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het Daeb- en het niet Daeb bezit in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit bedraagt circa € 578 miljoen. Dit betekent dat circa 34% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteit beleidswaarde		Percentage	Bedragen x € 1.000
Marktwaarde			1.670.251
Beleidswaarde			1.091.636
Scenario 1: Disconteringsvoet	0,5% hoger	(6,3%)	(105.911)
Scenario 2: Streefhuur per maand	€ 25 hoger	6,7%	73.049
Scenario 3: Onderhoud	€ 100 hoger	(4,0%)	(43.523)

De beleidswaarde van Wonen Zuid wordt bepaald aan de hand van uitgangspunten in het gekozen beleid. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse maken we inzichtelijk wat de effecten zijn van externe veranderingen (veranderingen in de markt met als gevolg een verandering in de disconteringsvoet) en interne veranderingen (aanpassing van beleidskeuze als het gaat om streefhuur en onderhoud).

Toelichting waarde mutatie beleidswaarde 2019-2020

De mutatie in de beleidswaarde vastgoedbeleggingen wordt in het volgende schema samengevat:

Verloopoverzicht 2019-2020	DAEB	Niet DAEB	Wonen Zuid	Procentueel
Beleidswaarde 2019	771.113	136.667	907.780	
Voorraadmutatie	20.912	(334)	20.578	2,63%
Mutatie rekenmethodiek beleidswaarde	(3.877)	(199)	(4.075)	(0,45%)
Mutatie objectgegevens	5.010	1.608	6.618	0,73%
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	105.574	14.159	119.733	13,19%
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	29.871	7.815	37.666	4,15%
Beleidswaarde 2020	931.723	159.913	1091.636	20,25%
Procentuele toename	20,83%	17,01%	20,25%	

Toelichting waardemutatie:

Voorraadmutatie:

De stijging als gevolg van voorraadmutatie kan verklaard worden door de oplevering van een aantal nieuwbouwprojecten, aankoop, verkoop en sloop. Per saldo is het aantal eenheden in 2020 met 138 eenheden toegenomen.

Mutatie rekenmethodiek beleidswaarde:

In het handboek 2020 heeft ten aanzien van de methodiek beleidshuur een wijziging plaatsgevonden. De beleidshuur wordt nu afgetopt op de liberalisatiehuur voor DAEB woningen. Daarnaast wordt bij het boven inflatoire huurbeleid de huurverhoging van de contracthuur gelijkgesteld aan prijsinflatie in het geval de contracthuur boven streefhuur of maximale huur uitstijgt. Beide aanpassingen leiden tot een lagere beleidswaarde

Mutatie objectgegevens:

In deze stap wordt de mutatie in de objectgegevens ten opzichte van 2019 weergegeven. De contracthuur en maximale huur is gemiddeld met 3,2% gestegen. Het aantal leegstaande woningen is gestegen met 4,8%.

Wijzigingen waarderingsparameter marktwaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels bepaald door de ontwikkelingen in de

marktwaardering. De belangrijkste ontwikkeling betreft een daling van de gemiddelde discontovoet (-0,55 procentpunt), waardoor de beleidswaarde toeneemt.

Wijzigingen waarderingsparameter beleidswaarde:

In deze mutatie is de invloed van het Wonen Zuid beleid terug te zien. Dit betreft het gecombineerde effect van zowel positieve effecten zijnde een gestegen gemiddelde beleidshuur (2,6%) en een lagere gemiddelde beheernorm (9,7%) als het negatief effect vanwege een gestegen onderhoudsnorm (4,4%).

10.3 Vennootschapsbelasting

Toelichting fiscale positie

De fiscale positie eind 2020 is op basis van de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving bepaald. Het fiscaal resultaat over 2020 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 10 miljoen positief. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingen-structuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Verwerking fiscaliteit

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

De belangrijkste zaken, die mede resulteren in een verschil tussen de fiscale en commerciële winst zijn:

- Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa;
- Fiscale winstberekening op projecten;
- Fiscale herinvesteringsreserve;
- Waardeveranderingen materiële vaste activa;
- Terugneming afwaardering lagere WOZ-waarde;
- Sectorale heffingen;
- Renteaftrekbeperking (ATAD).

Renteaftrekbeperking (ATAD)

Kosten voor vreemd vermogen zijn in beginsel aftrekbaar. Per 1 januari 2019 is echter een nieuwe algemene renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting opgenomen. Op basis van deze nieuwe maatregel wordt de rente in aftrek beperkt. Woningcorporaties voorzien in betaalbare sociale huurwoningen door het investeren in nieuwbouw en de verduurzaming van woningen. Financiering daarvan gebeurt met relatief veel vreemd vermogen, waardoor de renteaftrekbeperking al snel van toepassing is. In de meerjarenbegroting is met de effecten op de vennootschapsbelasting rekening gehouden.

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 2020 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedragen x € 1.000
Fiscaal afschrijvingspotentieel	3.998
Erfpacht vorderingen	140
Derivaten	37
Onderhanden werk	221
Disagio langlopende schuld	149
Per saldo een latente belastingvordering van	4.545

Acute belasting boekjaar

De acute belastinglast over het boekjaar bedraagt € 2,5 miljoen. Dit betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO) berekent aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

10.4 Resultaten 2020

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.

Exploitatiekasstromen

Ons doel is 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 2020 is het volgende overzicht opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2021-2025 op basis van de begroting 2021.

Bedragen x € 1.000	Jaar- rekening 2020	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023- 2025
Netto kasstroom uit exploitatie	2.498	2.123	4.531	5.468	29.616

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

In vergelijking met de begroting 2020 kan worden geconstateerd dat de exploitatiekasstromen over 2020 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 € 2,1 miljoen. De realisatie over 2020 bedraagt € 2,5 miljoen en is daarmee circa € 0,4 miljoen hoger dan begroot. De belangrijkste verschillen worden met name veroorzaakt door lagere kosten dan begroot.

Bedragen x € 1 miljoen	Vershil
Per saldo hogere huuropbrengsten	0,2
Per saldo hogere overige bedrijfsopbrengsten	0,4
Per saldo lagere personeelskosten	0,1
Per saldo hogere bedrijfs- en beheerkosten	-0,3
Per saldo hogere onderhoudskosten	-0,8
Per saldo lagere overheidsheffingen *	3,5
Per saldo nagenoeg gelijkblijvende financiële kosten	0,0
Per saldo hogere vennootschapsbelasting	-2,7
Totaal	0,4

* In 2020 zijn corporaties op basis van besluitvorming door de minister van BZK geen bijdrage in het saneringsfonds verschuldigd. Begroot was een bedrag van € 0,9 miljoen. Daarnaast is de afdracht verhuurderheffing lager (€ 2,5 miljoen) dan begroot. Dit komt met name door het (zo optimaal mogelijk) benutten van heffingsverminderingen (met name als gevolg van sloop).

Jaarresultaat

Het functioneel model winst- & verliesrekening geeft inzicht in het resultaat van de operationele bedrijfsvoering. Hierin splitsen wij de opbrengsten en kosten uit naar de verschillende bedrijfsactiviteiten. Het kasstroomoverzicht biedt inzicht in de daadwerkelijk ontvangen en bestede kasstromen op activiteiten.

Een belangrijk deel van de hoogte van het resultaat en het vermogen 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. Zie ook de toelichting hiervoor waarin we het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde hebben geduid.

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. We merken met nadruk op dat de gepresenteerde toename in het 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. Financieringsmogelijkheden zijn in grote mate afhankelijk van de beleidswaarde van Wonen Zuid. Dit is belangrijk om mee te nemen in de beoordeling van de waarde van het vastgoed en het vermogen. De hoogte van het jaarresultaat en het vermogen zijn zoals gezegd geen weerspiegeling van beschikbare middelen die kunnen worden ingezet voor volkshuisvestelijk beleid in de toekomst. Dit omdat een zeer groot deel van het resultaat wordt bepaald door de stijging van de marktwaarde die zoals aangegeven niet de waarde vertegenwoordigt van het beleid van Wonen Zuid.

Het positieve jaarresultaat bedraagt afgerond € 115,1 miljoen. Dit is – net als in 2019 – met name het gevolg van de waardeverandering van ons vastgoed. Het operationele resultaat uit exploitatie bedraagt € 41,0 miljoen positief. In 2020 heeft Wonen Zuid wederom veel geïnvesteerd in nieuwbouw, verwerving en renovatie.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.207	40.165
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	106	634
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	297	384
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	93.047	63.666
Overige activiteiten (inclusief leefbaarheid)	(5.234)	(5.059)
Financiële baten en lasten	(13.892)	(15.116)
Belastingen en resultaat deelneming	(396)	(2.999)
Jaarresultaat	115.136	81.675

10.5 Financiële continuïteit

Vermogens- en solvabiliteitsontwikkeling

Naast sturing op de exploitatie-kasstroom koerst Wonen Zuid meerjarig op een dusdanige financiële positie om de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen en als een financieel betrouwbare partner gezien te worden. Concreet betekent dit dat we streven naar een ontwikkeling van een vermogen/solvabiliteit die ons voldoende mogelijkheden geeft om de activiteiten in het kader van ons strategisch voorraadbeleid uit te kunnen voeren. Dit betekent enerzijds dat Wonen Zuid boven de door de Aw berekende minimum solvabiliteit conform het nieuwe beoordelingskader wil blijven.

Anderzijds wil Wonen Zuid ook geen vermogensontwikkeling hebben die leidt tot een vermogensovermaat.

Ratio's

In onderstaande tabel staat zowel de realisatie over de jaren 2019 en 2020 (conform jaarrekening) als de gemiddelde ontwikkeling over de jaren 2021-2026 (conform actuele meerjarenbegroting) van een aantal financiële kengetallen. Dit alles afgezet ten opzichte van de in- en externe normeringen.

Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	Norm (maximaal)	2020	2019	Gemiddeld 2021-2026
DAEB	74,0%	56,8%	59,7%	74,1%
Niet DAEB	74,0%	30,0%	37,3%	26,7%
Wonen Zuid	74,0%	52,9%	56,4%	67,8%

ICR	Norm (minimaal)	2020	2019	Gemiddeld 2021-2026
DAEB	1,4	2,04	1,91	2,84
Niet DAEB	1,8	1,55	2,00	2,71
Wonen Zuid	1,4	1,97	1,92	2,83

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Norm (minimaal)	2020	2019	Gemiddeld 2021-2026
DAEB	15,0%	47,6%	43,2%	31,3%
Niet DAEB	40,0%	69,8%	62,8%	72,4%
Wonen Zuid	15,0%	47,5%	43,0%	31,2%

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	Norm (maximaal)	2020	2019	Gemiddeld 2021-2026
DAEB	70,0%	54,1%	34,8%	45,3%
Niet DAEB	70,0%	32,1%	27,5%	19,7%
Wonen Zuid	70,0%	50,5%	33,9%	42,4%

Overige kengetallen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Marktwaarde per woonegelegenheid	119	109
Beleidswaarde per woonegelegenheid	77	64
Schuld per woonegelegenheid	42	38

Current Ratio	2020	2019
Current Ratio Wonen Zuid	0,38	0,32

10.6 Overige zaken

In 2020 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

10.7 Treasury

Treasuryrapportage

De uitgangspunten voor de uitvoering van onze treasuryfunctie liggen verankerd in het treasurystatuut en het treasurybeleid. Deze maken deel uit van het Wonen Zuid Governance-arrangement.

Op basis van de vastgestelde kaders in dit arrangement wordt jaarlijks een treasuryjaarplan opgesteld. Op 11 november 2019 is het treasuryjaarplan 2020 vastgesteld.

Borging WSW

Bij brief van 20 oktober 2020 heeft Wonen Zuid een nieuwe borgbaarheidsverklaring ontvangen en heeft WSW aan Wonen Zuid een nieuw borgingsplafond toegekend. In tegenstelling tot de beoordeling van 2019 waarbij WSW voor slechts 2 jaar borgingsplafond heeft afgegeven, heeft Wonen Zuid in 2020 weer een borgingsplafond voor 3 jaar gekregen. Op basis van de beoordeling van de financiële ratio's en de Business Risks is WSW tot het oordeel gekomen dat ons risicoprofiel laag is, hetgeen een borgingsplafond voor 3 jaar rechtvaardigt. Toetsing van de geborgde schuld ultimo 2020 aan het borgingsplafond levert het volgende beeld:

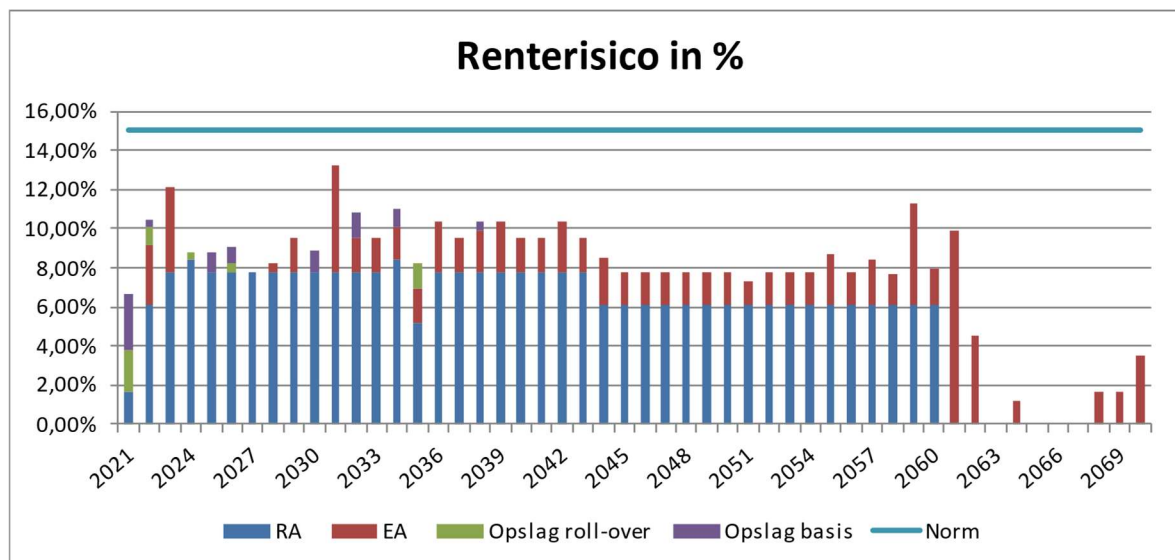
Bedragen x € 1.000	31-12-2020
Borgingsplafond	579.448
Geborgde schuld	579.448
Overschot / tekort	0

Alle leningen die Wonen Zuid in 2020 heeft aangetrokken zijn geborgd.

Rente- en herfinancieringsrisico

Het beleid ter beheersing van renterisico en beschikbaarheidsrisico/liquiditeitsrisico is in ons treasurybeleid uitgewerkt. Kern van ons beleid is spreiding van risico's. Daarnaast dekken we geen onzekere financieringsbehoefte af met vreemd vermogen of derivaten.

Het risicoprofiel per 31/12/2020 ziet er als volgt uit¹:



Het grootste deel van het renterisico als gevolg van renteaanpassingen wordt veroorzaakt doordat derivaten die aan roll over-leningen met een langere restant looptijd zijn gekoppeld uitlopen. Daardoor is het renterisico van deze leningen niet meer afgedekt. Ons beleid is om in dergelijke gevallen de rente op de lening te fixeren voor de restant looptijd. Gevolg van dit beleid is dat het renterisico als gevolg van renteaanpassingen de komende jaren nog flink zal gaan dalen. De overige renterisico's zijn redelijk gelijkmatig in de tijd verspreid. Geconcludeerd kan worden dat Wonen Zuid geen overmatig renterisico loopt.

Liquiditeit

Wonen Zuid heeft 2 flexleningen. Een flexlening is in 2020 omgezet van 3-maands Euribor naar 1-maands Euribor. Hierdoor kunnen met een hogere frequentie middelen worden gestort of opgenomen. Intentie is om ook de tweede flexlening om te zetten van 3-maands Euribor naar 1-maands Euribor. Daarbij wordt ook de betaaldatum van deze lening verlegd van de eerste naar de 15e van de maand. Dit heeft straks als resultaat dat wij 2x per maand middelen kunnen opnemen of terugstorten. Dit draagt bij aan een betere beheersing van onze liquide middelen.

Wonen Zuid heeft met ING overeenstemming bereikt over een gecommiteerd krediet. De kredietovereenkomst is inmiddels getekend. Onderdeel van de kredietovereenkomst is dat Wonen Zuid een hypothecaire volmacht zal vestigen op een deel van haar niet-Daeb bezit. WSW heeft voor dat deel van het bezit waar WSW nu hypothecaire volmacht op heeft vrijgegeven. Dat is gebeurd op 17 november 2020. De verwachting is dat de akte voor de hypothecaire volmacht ten gunste van ING begin 2021 zal passeren.

¹ RA: RenteAanpassing EA: Eindaflossing

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

Leningen

Eind 2020 heeft Wonen Zuid 74 leningen afgesloten. Twee leningen zijn afgesloten met gemeentegarantie van de gemeente Kerkrade, de overige leningen zijn door WSW geborgd. Op balansdatum bedraagt de totaal opgenomen schuld € 577,1 miljoen en de gemiddelde rente is 1,9%. Wanneer rekening wordt gehouden met de derivaten bedraagt de gemiddelde rente 2,55%. Voor nadere informatie over de leningenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

Derivaten

Wonen Zuid bezit eind 2020 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 64 miljoen, bestaande uit 8 payerswaps. Deze derivaten zijn aangegaan bij 2 partijen. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt per die datum € 24,5 miljoen. De gebruikte derivaten zijn passend en er is geen sprake van een speculatieve situatie. Er zijn geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan en er is geen sprake van break-clausules. Contractueel heeft Wonen Zuid derhalve geen verplichtingen tot het aanhouden van reserves ingeval van rentedalingen. Voor nadere informatie over onze derivatenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

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.

Uitvoering mandaat 2020

Op basis van ons treasury jaarplan 2020 is er een mandaat verstrekt aan de treasurycommissie voor een aantal transacties voor de jaarschijven 2020 en 2021. Dit mandaat is in 2020 als volgt ingevuld:

Jaar 2020	Mandaat	Uitgevoerd	Verschil mandaat en uitgevoerd	Opmerkingen
Herfinancieringsbehoefte	20,0	20,0	0,0	
Spreadherziening rolloverleningen	10,0	10,0	0,0	1
Spreadherziening basisrenteleningen	21,0	21,0	0,0	
Renteherziening vaste leningen	9,7	6,8	2,9	2
Financieringsbehoefte uit investeringen	67,9	68,0	-0,1	3
Afdekking flexleningen	10,0	0,0	10,0	4
Totaal	138,6	125,8	12,8	
Jaar 2021				
Spreadherziening rolloverleningen	11,0	7,0	4,0	5
Spreadherziening basisrenteleningen	12,0	0,0	12,0	5
Financieringsbehoefte uit investeringen	27,0	10,0	17,0	5
Totaal 2021	50,0	17,0	33,0	

Toelichting opmerkingen

1. In overleg met de geldgever is de lening boetevrij vervroegd afgelost en is een nieuwe lening aangegaan.
2. Van 2 leningen met een schuldrest van totaal € 2,9 miljoen is de renteherziening al in 2019 uitgevoerd.
3. Afrondingsverschil.
4. Van dit mandaat is geen gebruik gemaakt omdat ervoor gekozen is om de bestaande flexleningen te continueren.
5. De acties die voortvloeien uit dit mandaat zijn doorgeschoven naar 2021. Er was geen noodzaak om ze in 2020 uit te voeren.

Geconcludeerd kan worden dat alle in 2020 uitgevoerde acties passen binnen het afgegeven jaarmandaat.

10.8 Gevolgen coronacrisis

In maart 2020 heeft Nederland te maken gekregen met de forse impact van het coronavirus. Er is inmiddels sprake van een coronacrisis en deze crisis zal naar verwachting leiden tot een (wereldwijde) economische teruggang. De impact van het coronavirus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers,

huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders zoveel mogelijk te continueren. In deze paragraaf zullen we aangeven wat naar ons oordeel de gevolgen zullen zijn van de coronacrisis voor Wonen Zuid. In deze analyse richten we ons primair op onze belangrijkste bedrijfsactiviteiten en de mogelijke gevolgen voor onze bedrijfscontinuïteit.

Liquiditeit

Op de korte termijn is het relevant dat Wonen Zuid als corporatie haar liquiditeitspositie op een voldoende hoog niveau kan houden. De belangrijkste zaken die hierbij een rol spelen zijn:

(Huur)inkomsten

De belangrijkste inkomsten van Wonen Zuid bestaan uit de huurontvangsten van ruim 13.500 huurders. Een debiteurenrisico als gevolg van het wegvallen van (betalingen van) een individuele (huur)debiteur heeft een te verwaarlozen impact op onze liquiditeitspositie. Op basis van de ervaringen over 2020 komen we tot de conclusie dat de coronacrisis niet heeft geleid tot substantieel meer betalingsproblemen bij onze huurders. Onze verwachting is dat dit beeld ook naar de toekomst zal gelden. Wel voorzien we als gevolg van de doorgevoerde aanpassingen in ons mutatieproces een langere doorlooptijd in 2021 waarvan wij het effect op dit moment inschatten op 0,25%-punt minder huuropbrengsten.

Financiering

Rondom onze financiering is de situatie dat Wonen Zuid voor 2020, 2021 en 2022 een forse financieringsvraag had en heeft, afgestemd op onze verwachte investeringsopgave. In 2020 is gebleken dat tijdens de coronacrisis het kunnen verkrijgen van externe financieringsmiddelen geen issue is geweest. Gegeven de ontwikkelingen op de kapitaalmarkten, het feit dat de centrale banken hebben aangegeven dat zij veel geld in de economie zullen blijven brengen en de regering die eenzelfde geluid heeft laten horen rondom te initiëren steunmaatregelen, zijn we tot de conclusie gekomen dat het nu niet voor de hand ligt te veronderstellen dat er op enig moment een tekort zou ontstaan in aanbod van financiering op de kapitaalmarkt. Hierbij betrekken we ook nadrukkelijk het feit dat corporaties gegeven de borging door het WSW onder AAA-condities geld kunnen aantrekken waarmee zij voor geldverstrekkers een aantrekkelijke en in onrustige tijden veilige partij blijven.

Onderhoud

Wat betreft een andere grote post, te weten onze onderhoudskosten, zien we dat als gevolg van de crisis er mogelijk (tijdelijke) tekorten ontstaan in menskracht/grondstoffen. Dit kan betekenen dat hierdoor de kosten zullen stijgen. Een tegengestelde beweging is dat juist door deze tekorten er minder onderhoudsactiviteiten uitgevoerd kunnen worden, wat weer leidt tot lagere onderhoudskosten. De ervaringen over 2020 leren dat de werkzaamheden ten aanzien van onderhoud waarvoor geen derden in de woning bij onze huurders hoeven te zijn, over het algemeen gewoon doorgang vinden. In het voorjaar bestond nog een zorg dat er mogelijk (op termijn) onvoldoende menskracht en grondstoffen/materialen inzetbaar en beschikbaar zouden zijn, maar hiervan is in het afgelopen halfjaar niets gebleken. Onze verwachting is dat ook in de komende tijd geen tekorten zullen ontstaan wat betreft menskracht, grondstoffen en materialen.

Rente en derivaten

Ook onze rentelasten vormen een belangrijk onderdeel van onze kostenstructuur. Hier zagen we in 2020 wel schommelingen als gevolg van onder andere de dagelijkse ontwikkelingen in de markt, maar we hebben geconstateerd dat er geen sprake is (geweest) van een structurele stijging van de rente als gevolg van de corona-crisis. We hebben ook nu geen signalen dat de crisis op kortere termijn zal leiden tot structureel fors hogere rentelasten. Mocht dit echter wel het geval zijn, dan zal het effect hiervan voor Wonen Zuid relatief beperkt zijn, met name gezien de aanwezige spreiding van onze renterisico's in onze leningenportefeuille.

Wonen Zuid beschikt over een aantal derivaten. Er is bij Wonen Zuid geen sprake van hetzij bijstortverplichtingen/margin calls hetzij break-clausules die mogelijk (afhankelijk van de renteontwikkeling) zouden kunnen leiden tot extra betalingen op deze derivaten.

Overige zaken

Voor wat betreft de personeels-, beheer- en bedrijfskosten verwachten we op grond van de coronacrisis geen specifieke effecten die in financiële zin de liquiditeitspositie fundamenteel zullen raken.

Vermogen/solvabiliteit/waardeontwikkeling vastgoed

Een crisis wordt gekenmerkt door een grote mate van onzekerheid, zo ook de huidige coronacrisis. Het is dan ook zeer moeilijk te voorspellen wat de impact van deze crisis is op de vastgoedmarkt. Op langere termijn is een eventuele impact van de coronacrisis op (de ontwikkeling van) het vermogen van Wonen Zuid van belang in relatie tot de continuïteit van Wonen Zuid. Het vermogen van Wonen Zuid wordt voor het grootste deel bepaald door de marktwaarde van onze activa. Afgeleid van de marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald, waarbij er een vrij sterke (positieve) correlatie bestaat tussen beide waarden. Deze beleidswaarde is in hoge mate bepalend voor een aantal balansratio's, waaronder de solvabiliteit en de LTV en daarmee voor de toekomstige mogelijkheden om financiering te kunnen aantrekken voor onze investeringsactiviteiten.

Belangrijke waardebepalende factoren voor het vastgoed zijn vraag- en aanbod en het rentebeleid. Op dit moment is duidelijk dat (Europese) overheden er alles aan doen om de economie een impuls te geven. Rentetarieven zijn (en zullen dat op korte termijn naar verwachting ook blijven) historisch laag.

De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van diverse parameters. Belangrijke parameters hierin zijn de leegwaarde, markthuur, (marktconforme) rendementseis en (in mindere mate) de overdrachtsbelasting. Het afgelopen jaar is duidelijk geworden dat de corona-crisis (nagenoeg) geen impact heeft gehad op de leegwaarde / verkopen van woningen. De leegwaarde van de woningen is ook afgelopen jaar weer verder gestegen. Ook de markthuren zijn toegenomen, maar wel minder hard dan de leegwaarde ontwikkeling. De marktwaarde per woning is toegenomen met 9,7%.

Voor de woningmarkt is de verwachting dat de vraag niet aanzienlijk zal teruglopen. Verder is het aanbod beperkt waardoor de kans klein is dat de prijzen sterk zullen dalen. Uiteraard is een en ander afhankelijk van de duur van de crisis.

Wonen Zuid bezit als corporatie voornamelijk sociale woningbouw. Dit zijn (relatief) kleinere woningen in een lager prijssegment. Bij een afzwakkende economie zal er juist vraag zijn naar woningen in dit segment. De huurmarkt van sociale woningbouw zal minder snel onder druk komen te staan door het overheidsbeleid van onder andere de huurtoeslag. Bovenal geldt dat wonen een primaire levensbehoefte is waardoor de verwachting is dat de vraag (naar sociale huurwoningen) niet snel zal afnemen.

Op basis van bovenstaande verwacht Wonen Zuid dat de impact van de coronacrisis op de waarde van het vastgoed zeer beperkt zal zijn en onze balansratio's als gevolg van de coronacrisis niet of nauwelijks zullen veranderen.

Conclusie

Eind conclusie is dat de coronacrisis ook op Wonen Zuid impact heeft. We verwachten gezien de aard van ons bedrijf en activiteiten en op basis van de ervaringen over 2020 slechts een (zeer) beperkt effect. Waar mogelijk effecten zouden kunnen optreden hebben we reeds maatregelen getroffen, dan wel zien we voldoende mogelijkheden om naar de toekomst toe in financieel opzicht bij te kunnen sturen. Hierdoor is er nu geen reden om aan te nemen dat door de coronacrisis de continuïteit van Wonen Zuid in gevaar komt.

10.9 Financiële bijdrage Vestia

Vestia is een woningcorporatie die enkele jaren geleden zwaar in de problemen is gekomen door het handelen in derivaten. Ondanks een forse kapitaalinjectie in het verleden worstelt Vestia nog steeds met een aantal problemen. Er is daarom door Aedes een Adviescommissie Vestia ingesteld met de opdracht voorstellen te doen voor structurele oplossingsrichting(en) voor de financiële problematiek van Vestia. Belangrijk onderdeel hiervan is de uitruil van hoogrentende leningen met lange looptijden van Vestia tegen laagrentende leningen met kortere looptijden van de corporaties. De ledenvergadering van Aedes heeft op 9 februari 2021 ingestemd met dit voorstel. Voor Wonen Zuid zou dit betekenen dat aan Vestia een lening van € 3,8 miljoen nominaal wordt verstrekt tegen een marktconforme rente. De kosten hiervan bedragen circa € 168 – 196K per jaar gedurende 40 jaar.

Wonen Zuid heeft in samenspraak met de Raad van Commissarissen tijdens de Aedes-ledenvergadering tegen het voorstel van de leningenruil gestemd en heeft dan ook begin april 2021 niet de verklaring van deelname aan de leningenruil ondertekend. Het belangrijkste argument dat Wonen Zuid niet wil meewerken aan de leningenruil, is dat Wonen Zuid de financiële middelen wenst in te zetten voor de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave in het eigen werkgebied en niet buiten de eigen doelen en opgaven wil treden. Onze inzet voor betaalbaarheid van het wonen tegen een goede (woon)technische kwaliteit, rekening houdend

met de ontwikkelingen op het terrein van wonen & zorg en energie & duurzaamheid, vergt een maximale en verantwoorde inzet van onze financiële middelen.

10.10 Bestuurlijke voornemens en begroting nieuwe jaar

Wonen Zuid heeft een aantal trajecten in gang gezet. Om te beginnen hebben we ons ondernemingsplan, dat inmiddels het vijfde jaar ingaat, tegen het licht gehouden. Hieraan gekoppeld herijken we ons portefeuillebeleid. De gesprekken die we hierover hebben, moeten leiden tot beantwoording van de vraag of we nog steeds de goede doelstellingen op het netvlies hebben of dat er wellicht een aanpassing noodzakelijk is van onze koers. Beide trajecten zullen in 2021 worden afgerond en tot aangepaste of nieuwe stippen op de horizon leiden. Op basis van deze ontwikkelingen en nieuwe kaders vanuit het (externe) financiële toezicht, hebben we ook besloten om het financieel beleid te herijken waarbij we aansluiting zoeken op de beide hiervoor genoemde trajecten en waarmee we de uitgangspunten voor onze financiële continuïteit opnieuw verankeren.

Deze ontwikkelingen zouden kunnen leiden tot het beeld dat we nu een jaar 'pas op de plaats' maken of dat de beoogde uitvoering van onze activiteiten op een lager pitje wordt gezet. Niets is echter minder waar. We hebben de afgelopen jaren samen met onze stakeholders veel zaken in gang gezet. Die worden nu niet stilgelegd. Hierover hebben we afspraken met elkaar gemaakt en Wonen Zuid wil als betrouwbare partner deze afspraken ook nakomen.

We blijven inzetten op integrale wijkaanpak en wijkvernieuwing. Waar kunnen we, samen met onze huurders en andere belanghebbenden, onze wijken en buurten tot een nog prettiger omgeving maken. Hierbij is het thema betaalbaarheid voor ons en onze huurders een zeer belangrijk onderwerp. We merken dat de betaalbaarheid van het wonen steeds verder onder druk komt te staan en in een aantal gevallen zelfs op gespannen voet komt met de toenemende duurzaamheidsdoelstellingen. Sectorale verkenningen laten zien dat op landelijk niveau er al op relatief korte termijn onvoldoende financiële middelen zijn om alle gewenste (duurzaamheids)opgaven te kunnen realiseren. Eerste doorrekeningen bij Wonen Zuid laten zien dat we wel veel zaken kunnen oppakken, maar dat ook bij Wonen Zuid de financiële polsstok een eind heeft en we dus keuzes moeten maken. Die keuzes maken we dan samen met onze stakeholders. Wonen Zuid zet de komende jaren fors in op het realiseren van de verduurzamingsopgave, maar kiest ervoor om indien dit aan de orde zou zijn in het spanningsveld tussen duurzaamheid en betaalbaarheid toch de betaalbaarheid te laten prevaleren. Dat het thema betaalbaarheid voor ons een prominente plaats inneemt, blijkt ook uit het feit dat wij in de komende jaren een inflatievolgend huurbeleid nastreven.

In de begroting 2021 is een hoge ambitie geformuleerd. We verwachten in 2021 voor een bedrag van € 55,8 miljoen investeringen te doen in nieuwe woningen (nieuwbouw en aankoop) en voor € 23,5 miljoen aan renovatie-investeringen. Hierin is opgenomen € 4,7 miljoen aan investeringen duurzaamheid. Daarnaast geven we voor € 24,6 miljoen uit aan onderhoudswerkzaamheden. Al

deze investeringen zullen bijdragen aan een verhoging van het woongenot en invulling van de duurzaamheidsopgave.

Ook voor 2021 hebben we in samenspraak met onze huurdersorganisaties en de gemeenten waarin we werkzaam zijn weer een ambitieus pakket aan doelen geformuleerd. We gaan ervoor om deze, ondanks de onzekerheden waar we nu mee te maken hebben, tot een goed einde te brengen. Samen met onze medewerkers, huurders en andere stakeholders.

11. JAARREKENING

Inhoud

1. Balans per 31 december 2020	75
2. Winst- en verliesrekening over 2020	77
3. Kasstroomoverzicht 2020	78
4. Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	79
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	83
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	100
7. Toelichting op de balans per 31 december 2020	106
8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	128
9. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	135
10. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	143
11. Ondertekening van de jaarrekening	146
12. Overige gegevens	147

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-2020		31-12-2019	
	x € 1.000		x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.471.747		1.323.504	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	198.504		185.450	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	39.457		18.579	
		1.709.708		1.527.533
Materiële vaste activa (2)				
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.239		8.552	
5. Overige zaken in exploitatie	0		2.472	
		8.239		11.024
Financiële vaste activa (3)				
6. Deelnemingen	0		0	
7. Vorderingen op overige deelnemingen	5.121		5.131	
8. Latente belastingvorderingen	4.545		2.688	
9. Leningen u/g	17		28	
		9.683		7.847
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden (4)				
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		600		600
Vorderingen (5)				
11. Debiteuren	687		428	
12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.230		0	
13. Overige vorderingen	145		94	
14. Overlopende activa	1.899		1.627	
		4.961		2.149
15. Liquide middelen		5.376		13.096
TOTAAL ACTIVA		1.738.567		1.562.249

PASSIVA	31-12-2020		31-12-2019	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen (6)				
16. Herwaarderingsreserve	760.574		663.705	
17. Overige reserve	369.330	1.129.904	351.063	1.014.768
Voorzieningen (7)				
18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.204		6.377	
19. Voorziening deelnemingen	1.137		1.435	
20. Overige voorzieningen	328	4.669	552	8.364
Langlopende schulden (8)				
21. Leningen kredietinstellingen		575.061		490.149
Kortlopende schulden (9)				
22. Schulden aan overheid	0		308	
23. Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.088		21.477	
24. Schulden aan leveranciers	8.352		8.175	
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.164		6.645	
26. Overige schulden	524		425	
27. Overlopende passiva	10.805	28.933	11.938	48.968
TOTAAL PASSIVA		1.738.567		1.562.249

2. WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2020

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Functioneel model		
28. Huuropbrengsten	90.292	87.679
29. Opbrengsten servicecontracten	4.052	3.922
30. Lasten servicecontracten	(4.386)	(4.074)
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(3.241)	(3.073)
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	(31.282)	(29.580)
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14.226)	(14.709)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	41.209	40.165
34. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	443	833
35. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(337)	(199)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	106	634
36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.963	3.225
37. Toegerekende organisatiekosten	(15)	(24)
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.651)	(2.817)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	297	384
39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.635	(24.947)
40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	90.412	88.613
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	93.047	63.666
41. Opbrengst overige activiteiten	198	74
42. Kosten overige activiteiten	(87)	(105)
Nettoresultaat overige activiteiten (14)	111	(31)
43. Overige organisatiekosten	(3.961)	(3.724)
44. Leefbaarheid	(1.384)	(1.304)
Bedrijfsresultaat	129.425	99.790
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	82
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(13.907)	(15.198)
Saldo financiële baten en lasten (15)	(13.892)	(15.116)
Resultaat voor belastingen	115.533	84.674
48. Belastingen	(685)	(2.866)
49. Aandeel in resultaat van deelnemingen	288	(133)
Jaarresultaat	115.136	81.675

3. KASSTROOMOVERZICHT 2020

(directe methode)	2020		2019	
	x € 1.000		x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	91.307		88.116	
Vergoedingen	4.558		4.306	
Overige bedrijfsontvangsten	254		216	
Renteontvangsten	28		58	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		96.147		92.696
Betaling aan werknemers	(11.742)		(12.173)	
Onderhoudsuitgaven	(26.599)		(25.293)	
Overige bedrijfsuitgaven	(16.575)		(14.102)	
Rente uitgaven	(14.434)		(15.881)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(97)		(133)	
Verhuurdersheffing	(6.610)		(7.365)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(166)		(159)	
Vennootschapsbelasting	(6.425)		(3.651)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(82.648)		(78.757)
Kasstroom uit operationele activiteiten		13.499		13.939
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.505		2.939	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	938		973	
(Des)investeringsontvangsten overige	0		33	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		2.443		3.945
Nieuwbouw huur	(55.070)		(25.512)	
Verbeteruitgaven	(30.342)		(16.107)	
Aankoop	(1.549)		(1.086)	
Sloopuitgaven	(984)		(2.313)	
Investerings overig	(1.240)		(1.634)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(89.185)		(46.652)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(86.742)		(42.707)
Ontvangsten verbindingen	0		3	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		0		3
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		(86.742)		(42.704)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	105.000		85.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		105.000		85.000
Aflossing geborgde leningen	(39.477)		(47.559)	
Aflossing niet geborgde leningen	(0)		(269)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(39.477)		(47.828)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		65.523		37.172
Mutatie van geldmiddelen		(7.720)		8.407
Geldmiddelen aan het begin van de periode	13.096		4.689	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.376		13.096	

4. ALGEMENE TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

4.1 Activiteiten

Stichting Wonen Zuid (verder Wonen Zuid) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen en Valkenburg a/d Geul en is samen met haar groepsmaatschappijen werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats van Wonen Zuid is Buitenop 9 te Roermond en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 13011993.

4.3 Groepsverhoudingen

Wonen Zuid staat aan het hoofd van de groep die bestaat uit de volgende entiteiten:

- Wonen Zuid Holding BV, gevestigd te Roermond (100%)
- de 100%-participaties van Wonen Zuid Holding BV in:
 - * Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV, gevestigd te Roermond
 - * Wonen Zuid Regio Parkstad BV, gevestigd te Roermond

Onderstaande deelnemingen, waarin Wonen Zuid geen beslissende zeggenschap heeft op het beleid:

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

4.4 Stelselwijzigingen

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Wonen Zuid in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van het vastgoed in exploitatie. Wonen Zuid verwerkte deze uitgaven tot en met vorig jaar nog als onderdeel van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie indien werd voldaan aan de criteria voor activering. Bij vervanging van onderdelen van het actief werden de 'meerkosten' ten opzichte van de 'verkrijgingsprijs' bijgeactiveerd. De

gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen, resultaat en de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt, hetgeen inhoudt dat de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst- en verliesrekening 2019 niet zijn aangepast.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.6 Presentatiewijzigingen

Vorig boekjaar waren de warmtemeters en zonnepanelen op de balans gepresenteerd onder de materiële vaste activa (overige zaken in exploitatie). Vanaf dit jaar zijn deze posten (cumulatief) op de balans gepresenteerd onder de vastgoedbeleggingen.

4.7 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wonen Zuid zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.8 Grondslagen voor consolidatie

Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Wonen Zuid in financiële zin ultimo 2020 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

De dochtermaatschappijen hebben geen personeel in dienst, hebben slechts geringe activiteiten in het verslagjaar en het financieel belang van zowel het balanstotaal, het resultaat als de onderliggende individuele posten is in verhouding tot het geheel te verwaarlozen.

4.9 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de directie van Wonen Zuid wordt geïdentificeerd als verbonden partij.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

4.11 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

Wonen Zuid heeft de gescheiden verantwoording Daeb/ niet-Daeb opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-Daeb activiteiten van Wonen Zuid zien toe op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-Daeb tak behoren met als doel het voorzien in woonbehoeften van de niet primaire doelgroep;
- verhuur van onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-Daeb eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het d.d. 23 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de Daeb- dan wel aan de niet-Daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan VHE die staat geclassificeerd als Daeb dan wel niet-Daeb.</p>	<p><u>Balans</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Kosten servicecontracten (glas en riool) - Lasten onderhoudsactiviteiten (klacht en mutatie) - Verkoopopbrengsten en -lasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de Daeb en niet-Daeb activiteiten op basis van de relatieve indeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten (excl. glasschades) - Lasten onderhoudsactiviteiten (planmatig) - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als Daeb, niet geborgde leningen als niet-Daeb.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden / leningen kredietinstellingen - Schulden / leningen aan overheid <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten- rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de Daeb / niet-Daeb tak van Wonen Zuid op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in Daeb / niet-Daeb. De hierbij gehanteerde verdeling Daeb / niet-Daeb is 90 / 10.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overige voorzieningen - Overige schulden - Overlopende passiva <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven

5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

Met uitzondering van de hierboven vermelde stelselwijziging en presentatiewijziging zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening in het verslag jaar 2020 is bij de te hanteren verdeelsleutels aansluiting gezocht bij de handleiding 'toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij woningcorporaties (SBR-Wonen)'.

5.3 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats, zoals beschreven in paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

5.3.1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is;
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht;
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht;
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

Daeb vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 23 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Wonen Zuid als Daeb vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de Daeb portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Wonen Zuid voornemens is om deze in de toekomst als Daeb vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-Daeb vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van Daeb vastgoed.

Kwalificatie

Wonen Zuid richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wonen Zuid waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020').

Wonen Zuid past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplex niveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare

verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Wonen Zuid maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;

- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Wonen Zuid heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Wonen Zuid de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Wonen Zuid opereert.

Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau):

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woon-gelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuurstijging	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is 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.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2020 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Woningen	2020		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	323	€ 4.674	€ 732
Exit yield	4,1%	23,5%	6,6%
Leegwaarde	1	€ 733.168	€ 144.084
Disconteringsvoet	4,9%	8,2%	5,8%
Onderhoud	0	€ 2.591	€ 1.281
Mutatie en verkoopkans	2,0%	11,9%	7,4%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG/ ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht bij enkele waarderingscomplexen (hoofzakelijk ZOG/MOG-complexen) een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.
	Leegwaarde (stijging)	Niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor het getaxeerde BOG/MOG/ZOG zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2020 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	2020		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur per m2 per jaar	€ 30	€ 155	€ 79
Exit yield	6,6%	16,3%	11,8%
Disconteringsvoet	6,5%	15,1%	8,7%
Onderhoud per m2	€ 6	€ 9	€ 7

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Parkeer- gelegenheden (PP)	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden die in 2020 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Parkeergelegenheden	2020		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	€ 10	€ 50	€ 40
Leegwaardestijging	€ 2.000	€ 15.500	€ 9.690
Disconteringsvoet	7,1%	7,1%	7,1%
Onderhoud	0	€ 121	€ 97
Mutatie en verkoopkans	10,4%	12,2%	11,3%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. Voor de vergelijkende cijfers 2019, alsmede voor de parameteranalyse wordt verwezen naar hoofdstuk 7 onderdeel 'Vastgoedbeleggingen'.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2018 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In 2020 is een taxatie-update over de volledige portefeuille uitgevoerd met uitzondering van 18 woongelegenheden complexen, 3 MOG en 2 ZOG objecten, die volledig worden getaxeerd vanwege nieuwbouw, aankoop of renovatie.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Zuid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wonen Zuid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Zuid hanteert in haar beleid een streefhuur van 84% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van Wonen Zuid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De componenten van onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Deze norm is opgebouwd uit een norm planmatig onderhoud en een norm dagelijks onderhoud:
 - a. Wonen Zuid heeft voor planmatig onderhoud de meerjarenonderhoudsbegroting 2021 - 2035 als uitgangspunt genomen.
 - b. Wonen Zuid heeft voor het dagelijks onderhoud de norm gebaseerd op de realisatie van de afgelopen vijf jaar.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerkosten uit de DFC-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. Wonen Zuid hanteert hiervoor de beheerkosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2021-2025 als uitgangspunt, middels een kostenfactor per OGE toegerekend naar een norm per complex.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG/PP is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Wonen Zuid heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur	Gemiddeld 84%	Gemiddeld 82%
Onderhoudsnorm	€ 2.230	€ 2.140
Beheerlasten	€ 798	€ 884
Verhuurderheffing	€ 8.146	€ 8.073
Discontovoet	5,80%	6,35%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Wonen Zuid heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. 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'.

5.4 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde.

Verwerking van groot onderhoud

Wonen Zuid verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Wonen Zuid in deze situatie geheel of ten dele instaat 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 getroffen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

5.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

5.5.3 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) ingevoerd. Als gevolg van deze regeling kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Ultimo 2020 bedraagt het cumulatief niet in aftrek gebrachte rentebedrag € 13 miljoen. In de toekomst zou dit bedrag binnen de geldende wetgeving alsnog verrekend mogen worden. Door voortwenteling van het niet-aftrekbare rentebedrag ontstaat er in de basis een tijdelijk verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. De fiscale meerjarenbegroting laat zien dat de gesaldeerde rentelasten op een dusdanig niveau blijven dat de toekomstige verrekening van de cumulatief niet-aftrekbare rente dusdanig onzeker is dat op basis daarvan de latentie niet wordt gewaardeerd.

5.5.4 Leningen u/g

De onder de leningen u/g opgenomen erfpachtvorderingen (voortvloeiende uit verkochte nieuwbouwwoningen) worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.5.5 Overige langlopende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzeningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.5.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Wonen Zuid op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wonen Zuid de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De

terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.6 Voorraden

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 vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8 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.

5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een

waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde in verhuurde staat).

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

5.10.2 Voorziening pensioenen

Wonen Zuid heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wonen Zuid betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109,4%. (31 december 2019: 110,7%). Op 31 december 2020 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,1% te hebben. Wonen Zuid heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wonen Zuid. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

5.10.3 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.

5.10.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen contante waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven.

5.11 Schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

5.12 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Wonen Zuid ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wonen Zuid een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Wonen Zuid past waar mogelijk en gewenst kostprijs hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wonen Zuid gedocumenteerd. Wonen Zuid stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Wonen Zuid derivaten tegen kostprijs waardeert omdat, de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Indien het hedge-

instrument een negatieve reële waarde heeft wordt het ineffektieve deel van de hedge-relatie direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft wordt het ineffektieve deel van de hedge-relatie direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Wonen Zuid naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Wonen Zuid. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2.1 Huuropbrengsten

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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De inflatie over 2019 bedroeg 2,6%.

Dit betekent dat de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2018);
- 6,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 43.574 (inkomensjaar 2018).

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Wonen Zuid hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Categorie	Percentages 2020	Percentages 2019
Lasten verhuur en beheer	21,1%	20,0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	34,3%	33,9%
Overige directe operationele lasten	9,4%	10,3%
Projectontwikkeling t.b.v. verkopen	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,1%	0,2%
Overige waardeveranderingen (nieuwbouw)	11,0%	11,1%
Overige organisatiekosten	15,5%	16,3%
Kosten overige activiteiten	0,0%	0,0%
Leefbaarheid	8,6%	8,2%

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. 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.

6.3.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.3.6 Pensioenlasten

Wonen Zuid heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Voor verschuldigde premies welke op balansdatum nog niet zijn voldaan wordt een verplichting opgenomen. Indien op balansdatum de reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen wordt een overlopende actiefpost opgenomen.

6.3.7 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Wonen Zuid, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Hieronder zijn verantwoord de waardeveranderingen van de onder de financiële vaste activa opgenomen leningen u/g.

6.3.9 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Hieronder zijn verantwoord de rentevergoedingen van leningen u/g en overige aan de financiële vaste activa toe te rekenen opbrengsten.

6.3.10 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5 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.

6.6 Aandeel van resultaat in deelnemingen

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

7. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (x € 1.000,-)

Vastgoedbeleggingen (1)

	31-12-2020	31-12-2019
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.471.747	1.323.504
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	198.504	185.450
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	39.457	18.579
Totaal	1.709.708	1.527.533

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Verrijingsprijs per 1 januari	757.169	738.628	122.636	122.243
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	566.335	493.101	62.814	55.856
Boekwaarde per 1 januari	1.323.504	1.231.729	185.450	178.099
Mutaties				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	65.556	16.029	0	91
Investerings in vastgoed in exploitatie	6.944	9.270	556	825
Investerings in vastgoed in exploitatie voorgaande jaren	2.130	0	324	0
Desinvesteringen	(4.125)	(15.017)	(513)	(860)
Herclassificatie	159	854	(144)	(679)
Herwaardering	89.430	76.768	10.285	6.283
Waardevermindering	(21.895)	(5.441)	(182)	(607)
Terugneming van waardevermindering	10.044	9.312	2.728	2.298
Totaal van de mutaties	148.243	91.775	13.054	7.351
Verrijingsprijs per 31 december	819.356	757.169	123.052	122.636
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	652.391	566.335	75.452	62.814
Boekwaarde per 31 december	1.471.747	1.323.504	198.504	185.450
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	680.544	593.757	80.031	69.948

Onder de post herclassificaties zijn niet-Daeb woningen opgenomen die in 2020 zijn verkocht aan de Daeb-tak conform de vereisten voortvloeiend uit de Woningwet 2015.

In de posten Daeb vastgoed in exploitatie en niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn 13.610 woningen, 375 BOG/MOG/ZOG en 2.185 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.761 miljoen.

Verklaring waardemutatie

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

Bedragen x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.323.504		185.450	
Vorraadmutaties	26.076		(648)	
Mutatie objectgegevens	13.315		1.903	
Methodische wijzigingen	(24.471)		(3.699)	
Mutaties parameters:				
- Mutatie- en verkoopkans	1.377		(125)	
- Markthuur	7.877		1.137	
- Leegwaarde	42.345		7.172	
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(13.817)		(1.366)	
- Disconteringsvoet	86.894		8.671	
- Overige mutatie parameters	8.647		9	
Saldo mutaties parameters	133.323		15.498	
Totaal van de mutaties	148.243		13.054	
Boekwaarde per 31 december 2020	1.471.747		198.504	

Parameteranalyse

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde waarde van de belangrijkste waarderingsparameters per woning (Daeb en niet Daeb) in 2020 ten overstaan van 2019 op basis van de Full waardering.

Parameters gemiddeld per woning	31-12-2020	31-12-2019	% verschil
Disconteringsvoet	5,80%	6,35%	-8,8%
Exit Yield	6,65%	7,18%	-7,5%
Mutatiegraad	7,70%	7,73%	0,0%
Leegwaarde per woning	€ 144.084	€ 133.129	8,2%
Markthuur per maand	€ 731,74	€ 709,80	3,1%
Huidig contract / aanvangshuur per maand	€ 571,06	€ 552,36	3,4%
Waardering gemiddeld per woning			
Marktwaarde verhuurde staat	€ 119.438	€ 108.819	9,8%
Bruto aanvangsrendement (BAR)	5,80%	6,22%	-6,7%
Marktwaarde verhuurde staat / leegwaarde	82,89%	81,84%	1,3%

Exit Yield

De exit yield is de rendementseis die aan het vastgoed wordt gesteld in de berekening van de marktwaarde na 15 jaar, waarna in de waardebepaling een eindwaarde wordt berekend. De eindwaarde wordt berekend op basis van een perpetuïteit door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield. De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed aan veroudering onderhevig is en welke potentie het bezit naar verwachting heeft aan het eind van de 15-jarige periode.

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt op marktwaardecomplex bepaald op basis van een 5-jaars gemiddelde van de afgelopen periode. Wonen Zuid heeft bij bepaling van de mutatiegraad een ondergrens (4%) en een bovengrens (50%) gehanteerd voor woningen. De gemiddelde mutatiegraad is nagenoeg gelijk aan 2019.

Markthuur per woning

De bepaling van de markthuur vindt plaats door middel van referentie onderzoek en de markthuurtabel. Door het plaatsen van woningtypen in leegwaardenklassen wordt een percentage gehanteerd die tegen de leegwaarde afgezet wordt en een markthuur berekend. De markthuur laat een stijging zien.

Huidige contract / aanvangshuur per maand

Wonen Zuid heeft een inflatievolgend huurbeleid toegepast in 2020. De huurverhoging komt gemiddeld uit op 2,6%. Daarnaast past Wonen Zuid een huurharmonisatie toe bij mutatie. Bij mutatie wordt ruim 97% passend toegewezen.

Gemiddelde waardering per woning

- De gemiddelde marktwaarde verhuurde staat laat een stijging zien van 10%. De belangrijkste factor is een daling van de discontovoet en de stijging van de leegwaarde.
- De BAR (aanvangshuur/marktwaarde) is in 2020 verder aangescherpt.
- De stijging van de marktwaarde 2020 verhuurde staat is hoger dan de stijging van de leegwaarde. Deze ontwikkeling is terug te herleiden in de leegwaarde ratio (verhouding marktwaarde verhuurde staat / leegwaarde).

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2020	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet:				
- doorexploiteren	5,8%	+1%-punt	(183.485)	-11,0%
- uitponden	6,34%	-1%-punt	409.654	24,5%
Markthuur	730	+1%	7.854	0,5%
		-1%	(7.059)	-0,4%
Leegwaarde	143.323	+1%	6.084	0,4%
		-1%	(5.815)	-0,3%
Mutatiegraad:				
- doorexploiteren	7,70%	+1%-punt	29.205	1,7%
- uitponden	7,09%	-1%-punt	(34.324)	-2,1%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 1.092 miljoen.

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde:	Gehanteerd in beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	5,80%	0,5%-punt hoger	(104.542)
Streefhuur per maand	€ 617	€ 25 hoger	73.049
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.230	€ 100 hoger	(43.523)

De beleidswaarde kan worden beïnvloed door een aanpassing in het beleid van Wonen Zuid, bijvoorbeeld door gemiddeld een hogere huurprijs te vragen of door het uitbreiden van onderhoudsactiviteiten. Naast een wijziging in beleidsuitgangspunten is een aanpassing in de marktomstandigheden definities ook mogelijk, welke een effect heeft op de disconteringsvoet.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB x € 1.000	Niet DAEB x € 1.000	WZ totaal x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2020	1.471.747	198.504	1.670.251
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	21.948	6.543	28.491
Betaalbaarheid (huren)	(312.819)	(35.817)	(348.636)
Kwaliteit (onderhoud)	(210.204)	(9.087)	(219.291)
Beheer (beheerkosten)	(38.949)	(229)	(39.179)
Beleidswaarde per 31 december 2020	931.723	159.913	1.091.636

Verzekeringen en zekerheden

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

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.

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 12 woningen en 2 bedrijfspanden, die in 2020 zijn verkocht ad € 1,7 miljoen en de sloop van 36 woningen ad € 3,0 miljoen.

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	38.564	13.084
Cumulatieve waardeveranderingen	(19.985)	(5.652)
Boekwaarde per 1 januari	18.579	7.432
Mutaties		
Overboeking opleveringen	(65.556)	(16.120)
Investerings	82.575	42.414
Desinvesteringen	(338)	(7)
Herclassificatie	0	0
Waardeverminderingen	(8.603)	(16.819)
Aanpassingen marktwaarde	0	(0)
Terugneming van waardeverminderingen	12.800	1.679
Overboeking afwaarderingen van grondposities naar OPEX	1.513	807
Overboeking inbreng afwaarderingen in OPEX	(1.513)	(807)
Totaal van de mutaties	20.878	11.147
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	53.732	38.564
Cumulatieve waardeveranderingen	(14.275)	(19.985)
Boekwaarde per 31 december	39.457	18.579

Grondposities

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is een bedrag van € 1,7 miljoen voor in het verleden aangekochte gronden opgenomen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Bouwrente

In het boekjaar is ter zake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad € 0,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd in 2020 een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,06%.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting

huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Materiële vaste activa (2)

	31-12-2020	31-12-2019
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.239	8.552
5. Overige zaken in exploitatie	0	2.472
Totaal	8.239	11.024

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

	4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5. Overige zaken in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Stand per 1 januari				
Aanschafwaarde	13.490	16.686	2.808	2.168
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(4.938)	(7.500)	(336)	(237)
Boekwaarde per 1 januari	8.552	9.186	2.472	1.931
Mutaties				
Investerings	1.270	1.017	0	641
Desinvesteringen	(89)	(4.213)	0	(1)
Overboeking investeringen voorgaande jaren naar vastgoedbeleggingen	0	0	(2.789)	0
Overboeking investeringen voorgaande jaren naar (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19	0	(19)	0
Afschrijvingen	(1.388)	(1.546)	0	(99)
Correctie afschrijvingen voorafgaande jaren	(175)	0	336	0
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	50	4.108	0	0
Totaal van de mutaties	(313)	(634)	(2.472)	541
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	14.690	13.490	0	2.808
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(6.451)	(4.938)	0	(336)
Boekwaarde per 31 december	8.239	8.552	0	2.472

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

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:

– kantoorgebouw	40 jaar
– verbouwing kantoorgebouw	10 jaar
– inventaris	5 jaar
– automatisering	5 jaar
– bedrijfsauto's	5 jaar

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van bedrijfsauto's en de afwaardering van ICT middelen die in 2020 zijn verkocht of uit exploitatie zijn genomen.

Aangegane verplichtingen

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa.

Financiële vaste activa (3)

	31-12-2020	31-12-2019
6. Deelnemingen	0	0
7. Vorderingen op overige deelnemingen	5.121	5.131
Totaal	5.121	5.131

6. Deelnemingen

	2020	2019
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties	0	0
Saldo per 31 december	0	0

Wonen Zuid heeft een 100% deelneming in Wonen Zuid Holding BV. Ultimo 2020 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

	2020	2019
Saldo per 1 januari	5.131	6.585
Overboeking voorziening deelnemingen	(10)	(1.454)
Saldo per 31 december	5.121	5.131

Specificatie van aan overige deelnemingen versterkte leningen	2020	2019
- Wonen Zuid Holding BV	0	0
- Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV	4.006	3.628
- Wonen Zuid Regio Parkstad BV	1.115	1.115
- Wonen Zuid Regio Nuth Valkenburg BV	0	6
- Wonen Zuid Projecten I BV	0	378
- Wonen Zuid Projecten II BV	0	4
Totaal	5.121	5.131

In 2020 is de markconforme rente negatief, derhalve is er in 2020 geen rente toegerekend. Omtrent gestelde zekerheden, aflossing en looptijd zijn geen nadere afspraken gemaakt. Een bedrag van € 5,1 miljoen heeft een resterende looptijd langer dan een jaar.

8. Latente belastingvorderingen

	2020	2019
Saldo per 1 januari	2.688	587
Mutaties:		
Dotaties	1.857	2.258
Onttrekkingen	0	(157)
Totaal mutaties	1.857	2.101
Saldo per 31 december	4.545	2.688
Specificatie latente belastingvorderingen ultimo boekjaar:		
- Erfpacht vorderingen	140	174
- Derivaten	37	51
- Onderhanden werk	221	187
- Disagio langlopende schuld	149	122
- Fiscaal afschrijvingspotentieel	3.998	2.154
Totaal	4.545	2.688

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,91% en hebben een gemiddelde looptijd van 15 jaar.

De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 25,5 miljoen.

Het kortlopende deel van de belastinglatenties per balansdatum bedraagt voor derivaten € 20.000 (2019: € 20.000), onderhanden werk € 221.000 (2019: nihil), voor leningen € 17.000 (2019: € -/- 2.000) en voor het fiscaal afschrijvingspotentieel € 425.000 (2019: 258.000).

Aangezien Wonen Zuid haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2020 € 316 miljoen (2019: € 235 miljoen) en de gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 18 jaar (2019: 19 jaar).

9. Lening u/g

	2020	2019
Saldo per 1 januari	28	56
Bijschrijving erfpachtcanon Aflossingen	0 (11)	0 (28)
Saldo per 31 december	17	28

De erfpachtvorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen. Omtrent gestelde zekerheden zijn geen nadere afspraken gemaakt.

Vorraden (4)

10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2020	2019
Saldo per 1 januari	600	1.380
Boekwaarde grondpositie	0	(212)
Desinvesteringen (afwaardering reële waarde)	0	(568)
Saldo per 31 december	600	600

Vorderingen (5)

11. Debiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
Zittende huurdebiteuren	463	317
Vertrokken huurdebiteuren	144	175
Overige debiteuren	119	37
	726	529
Voorziening wegens incurantheid	(39)	(101)
Totaal	687	428

De voorziening wegens incourantheid wordt gevormd door de vordering op vertrokken huurders alsmede de huurachterstand op zittende huurders indien deze in een deurwaarders c.q. bewindvoeringstraject zijn opgenomen.

12. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	2.230	0
Totaal	2.230	0

13. Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Gemeenten / Belastingen	145	94
Totaal	145	94

14. Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Vooruit betaalde kosten	1.453	1.574
Overige overlopende posten	446	53
Totaal	1.899	1.627

15. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
Kas	4	6
ING Bank	5.372	13.090
Gelden onderweg	0	0
Totaal	5.376	13.096

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2020 over een ongecommitteerde kredietfaciliteit bij ING van € 10 miljoen (2019: ongecommitteerd € 15 miljoen).

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
16. Herwaarderingsreserve 17. Overige reserves	760.574 369.330	663.705 351.063
Totaal	1.129.904	1.014.768

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

16. Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2019	525.377	64.704	590.081
Vrijval herwaarderung (a.g.v. desinvesteringen) Mutatie herwaarderung	(8.388) 76.768	(1.039) 6.283	(9.427) 83.051
Stand per 31 december 2019	593.757	69.948	663.705
Vrijval herwaarderung (a.g.v. desinvesteringen) Mutatie herwaarderung	(2.644) 89.430	(202) 10.285	(2.845) 99.715
Stand per 31 december 2020	680.543	80.031	760.574

Per 31 december 2020 is in totaal € 761 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderungen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 664 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 578 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de Wonen Zuid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Zuid. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelungen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van een corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

17. Overige reserves	2020	2019
Stand per 1 januari	351.063	343.012
Resultaat boekjaar Realisatie uit herwaarderingsreserve	115.136 (96.869)	81.675 (73.624)
Stand per 31 december	369.330	351.063

Volgens de statuten van Wonen Zuid dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Vorzieningen (7)

18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
Saldo per 1 januari	6.377	11.718
Mutaties: Dotaties Onttrekkingen	7.393 (10.566)	6.211 (11.552)
Totaal mutaties	(3.173)	(5.341)
Saldo per 31 december	3.204	6.377
Waarvan: Looptijd < 1 jaar Looptijd > 1 jaar	0 3.204	1.520 4.857

Dit betreft het per saldo verlieslatende deel van de projecten Maaslandstraat te Horn en Minister Bongaertsstraat te Roermond.

19. Voorziening deelnemingen

	2020	2019
Saldo per 1 januari	1.435	2.753
Mutaties	(298)	(1.318)
Saldo per 31 december	1.137	1.435
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	1.137	1.435

20. Overige voorzieningen

	31-12-2020	31-12- 2019
Personeelsjubilea	278	345
Loopbaanontwikkelingsbudget	50	207
Totaal	328	552

Personeelsjubilea	2020	2019
Saldo per 1 januari	345	368
Mutaties:		
Dotaties	54	28
Onttrekkingen	(121)	(51)
Totaal mutaties	(67)	(23)
Saldo per 31 december	278	345
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	2	52
Looptijd > 1 jaar	276	293

Loopbaanontwikkelingsbudget	2020	2019
Saldo per 1 januari	207	197
Mutaties:		
Dotaties	0	48
Onttrekkingen	(157)	(38)
Totaal mutaties	(157)	10
Saldo per 31 december	50	207
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	50	69
Looptijd > 1 jaar	0	138

Langlopende schulden (8)

21. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2020	31-12- 2019
Leningen kredietinstellingen	577.149	511.626
Aflossing leningen volgend boekjaar *	(2.088)	(21.477)
Totaal	575.061	490.149
Waarvan:		
Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	43.000	43.000
Looptijd > 5 jaar	532.061	447.149

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

Leningen kredietinstellingen

Verloopoverzicht langlopende leningen	2020	2019
Saldo per 1 januari	511.626	474.454
Ontvangsten:		
nieuwe leningen regulier	105.000	85.000
nieuwe leningen flex	13.000	0
	629.626	559.454
Betalingen:		
aflossingen regulier	(1.477)	(1.828)
aflossingen extra	(37.000)	(46.000)
aflossingen flex	(14.000)	0
Saldo per 31 december	577.149	511.626

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2020 € 814 miljoen (2019: € 675 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2020 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningportefeuille bepaald zou worden exclusief deze kredietopslag bedraagt deze € 851 miljoen.

De leningen van verschillende kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000	2020	2019
<i>Annuitair</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	41.075	14.307
Gemiddelde rente	1,14%	4,10%
Gemiddelde looptijd	11,6	3,1
Reële waarde	(41.742)	(15.014)
<i>Fixe</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	354.074	297.073
Gemiddelde rente	1,88%	2,49%

Gemiddelde looptijd	20,1	17,7
Reële waarde	(442.949)	(348.666)
<i>Lineair</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	0	246
Gemiddelde rente	0,00%	7,28%
Gemiddelde looptijd	0,0	1,0
Reële waarde	0	(263)
<i>Variabele hoofdsom</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	14.000	15.000
Gemiddelde rente	-0,02%	-0,04%
Gemiddelde looptijd	34,4	30,0
Reële waarde	(14.039)	(15.030)
<i>Roll over</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	64.000	81.000
Gemiddelde rente exclusief derivaten	-0,16%	-0,16%
Gemiddelde rente inclusief derivaten	4,60%	4,60%
Gemiddelde looptijd	25,0	19,3
Reële waarde	(64.359)	(81.351)
<i>Basisrente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	104.000	104.000
Gemiddelde rente	3,79%	3,82%
Gemiddelde looptijd	37,7	35,7
Reële waarde	(250.653)	(214.248)
<i>Totaal</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	577.149	511.626
Gemiddelde rente exclusief derivaten	1,90%	2,31%
Gemiddelde rente inclusief derivaten	2,55%	3,11%
Gemiddelde looptijd	26,4	24,7
Reële waarde	(813.742)	(674.572)

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 573,4 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 21,5 jaar.

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:

Bedragen x € 1.000	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2021	2.088	0	0
2022	2.095	18.000	0
2023	2.103	25.000	0
2024	2.110	0	3.700
2025	2.118	0	0

Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2020 staan 8 contracten (rente swaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de rente swaps bedraagt € 64 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 dan wel toekomstige financieringsbehoefte.

Eind 2020 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 24,5 miljoen (incl. 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 € 24,5 miljoen.

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

Nummer	Type	Contract-partij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-2020 €
D19	Payerswap	ING	€ 10.000.000	4,2800%	4/jul/2022	(957.841)
D20	Payerswap	ING	€ 10.000.000	4,3400%	3/jul/2023	(1.460.474)
D21	Payerswap	ING	€ 5.000.000	4,1900%	1/mrt/2022	(458.065)
D22	Payerswap	ING	€ 10.000.000	5,0350%	1/jul/2021	(545.645)
D23	Payerswap	ING	€ 15.000.000	5,0500%	1/dec/2021	(840.847)
D26	Payerswap	BNG	€ 4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(5.711.183)
D27	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5350%	1/okt/2059	(7.273.196)
D28	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5550%	3/apr/2059	(7.300.800)
Totaal swaps			€ 64.000.000			(24.548.051)

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.

Basisrenteleningen

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. Na deze periode dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. Wonen Zuid heeft per ultimo 2020 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. Indien Wonen Zuid en de bank bij het opnieuw vaststellen van de kredietopslag geen overeenstemming bereiken dient de marktwaarde van de betreffende lening te worden afgerekend. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat wij niet tot overeenstemming komen. Nieuwe basisrenteleningen zijn alleen toegestaan als onderdeel van een herstelplan om derivaten met toezicht belemmerende bepalingen te beëindigen. Aangezien hiervan bij Wonen Zuid geen sprake is, zullen nieuwe basisrenteleningen dus niet meer worden afgesloten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De uitgangspunten voor de uitvoering van de treasuryfunctie liggen verankerd in ons Treasurystatuut en ons Treasurybeleid. Deze documenten maken deel uit van ons Reglement Financieel Beleid en Beheer dat laatstelijk in het kader van de Veegwet op 15 november 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties is goedgekeurd. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Wonen Zuid dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Zuid over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wonen Zuid zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Om te waarborgen dat Wonen Zuid aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen met WSW-borging ook kredietfaciliteiten en liquide middelen beschikbaar. Het totaalbedrag aan beschikbare middelen bedraagt per ultimo 2020 € 21 miljoen (2019: € 53 miljoen).

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Per ultimo 2020 bedroeg deze positie € 5 miljoen. In principe sturen wij op een positieve rekening courant van € 5 miljoen. Als gevolg van onze forse uitbreidingsinvesteringen en de daarmee gepaard gaande onzekerheden in de timing van de kasstromen bestaat de kans dat er tijdelijk een situatie van overliquiditeit ontstaat omdat nieuwe financieringen te vroeg worden aangetrokken vanwege vertragingen in de uitgaven. Maar als gevolg van het forse investeringsprogramma zal een op die manier ontstaat overschot in de rekening courant weer snel gaan dalen om binnen zeer afzienbare tijd weer uit te komen op het gewenste niveau.

Het risico dat ongewenste structurele liquiditeitsoverschotten ontstaan is overigens beperkt omdat de inkoop van financiering altijd wordt afgestemd met het moment waarop de feitelijke behoefte plaatsvindt. Incidenteel kan het altijd voorkomen dat tijdelijk een situatie van overliquiditeit ontstaat.

Een tweede element in de beheersing van het liquiditeitsrisico is het gebruik maken van een kredietfaciliteit bij de huisbankier. De ongecommiteerde kredietfaciliteit bedraagt € 10 miljoen. Deze ruimte is per ultimo 2020 volledig beschikbaar.

Een derde element betreft de vrije ruimte die beschikbaar is binnen de afgesloten flexleningen. De flexleningen omvatten een totaalbedrag van € 20 miljoen, waarvan per ultimo 2020 een bedrag van € 14 miljoen is opgenomen. Er is derhalve dus nog € 6 miljoen vrije ruimte.

Als laatste element beschikt Wonen Zuid per ultimo 2020 nog over een onbenutte ruimte op het WSW-borgingsplafond ten bedrage van € 0 miljoen.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2020 staan geen vorderingen in dit verband uit.

Prijrisico

Wonen Zuid loopt geen prijrisico ten aanzien van effecten dan wel van embedded derivatenposities.

Valutarisico

Aangezien Wonen Zuid alleen zaken doet in Nederland loopt zij geen valutarisico.

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 kan in geval van onzekere situaties het kasstroomrisico worden afgedekt door een rente-instrument. Hierbij kan de variabele rente worden geruild voor een vaste rente dan wel worden gemaximeerd op een aanvaardbaar niveau.

Renteswaps

Wonen Zuid heeft in het verleden een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De gebruikte derivaten zijn prudent toegepast en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie. De betalingscondities van de renteswaps stemmen overeen met die van de onderliggende onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht past Wonen Zuid daarbij kostprijshedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Wonen Zuid zal voor de aan te trekken leningen dezelfde kenmerken qua looptijd, vervaldatum e.d. met financiers afspreken als de kenmerken van de swapcontracten. In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen.

Wonen Zuid bezit per 31 december 2020 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 64 miljoen, bestaande uit 8 payerswaps. Alle swapcontracten lopen bij de BNG of ING onder hun raamovereenkomst financiële derivaten (RFD) of ISDA. De afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses en voldoen aan de wettelijke bepalingen. Er zijn met de ING en de BNG geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. De marktwaarde van de swapportefeuille bedraagt per ultimo 2020 € 24,5 miljoen negatief.

Zoals hiervoor aangegeven past Wonen Zuid kostprijshedge-accounting toe op basis van generieke documentatie waarbij periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld.

Over het afgelopen verslagjaar waren de bestaande hedge-posities effectief, zodat geen waardemutaties via het resultaat hebben plaatsgevonden.

Kortlopende schulden (9)

22. Schulden aan overheid

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan gemeenten	0	308
Totaal	0	308

23. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	2.088	21.477
Totaal	2.088	21.477

Wonen Zuid beschikt per ultimo 2020 over een ongecommiteerde kredietfaciliteit bij ING van € 10 miljoen.

24. Schulden aan leveranciers

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan leveranciers	8.353	8.175
Totaal	8.353	8.175

25. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	0	1.704
Omzetbelasting	6.783	4.549
Loonheffingen en pensioenpremies	381	392
Totaal	7.164	6.645

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Ultimo verslagjaar betreft de vennootschapsbelasting een te vorderen bedrag. In verband met het verschil van afwikkeling in de tijd heeft

geen saldering plaatsgevonden, maar is deze vordering op de debetzijde van de balans opgenomen.

26. Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Nog af te rekenen service- en stookkosten	524	425
Totaal	524	425

27. Overlopende passiva

	31-12-2020	31-12-2019
Niet vervallen rente leningen	5.337	5.820
Vooruit ontvangen subsidies	1.309	2.439
Vooruitontvangen huur	2.184	1.631
Diversen	1.975	2.048
Totaal	10.805	11.938

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

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 2020 waarvan inmiddels 63 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2020 zijn er nog 17 erfpachtcontracten (2019: 24). 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 2020 € 0,6 miljoen.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt ultimo 2020 € 0,6 miljoen. Daarvan heeft € 0,4 miljoen een looptijd van meer dan een jaar. De verplichting met een looptijd van meer dan 5 jaar bedraagt nihil. De huurverplichtingen lopen van 2021 tot 2024.

Leaseverplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 0,2 miljoen (2019: € 0,2 miljoen).

De toekomstige leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Periode < 1 jaar	42	65
1 jaar > periode < 5 jaar	120	154
Periode > 5 jaar	0	5
Totaal	162	224

Ten aanzien van leaseverplichtingen voor bedrijfsauto's is gedurende het verslagjaar een bedrag van € 0,1 miljoen in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 40,5 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na 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 investering worden wel voorzien in de jaarrekening.

Aangetrokken nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2020 is een lening aangetrokken voor een bedrag van € 10 miljoen met als stortingsdatum 4 januari 2021.

Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonen Zuid een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Wonen Zuid opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2020 bedraagt dit obligo € 22,1 miljoen (31 december 2019: € 19,5 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Wonen Zuid het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

Bankgarantie

Betreffende de huur van het bedrijfspand gelegen aan de Dr. Poelsstraat 8 te Heerlen is op 27 maart 2014 ten gunste van R. Scholtens Vastgoed een bankgarantie afgegeven ter hoogte van € 42.750.

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 2020-2024 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 periode 2021-2025 jaarlijks € 1,0 miljoen zal bedragen. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Transacties met verbonden partijen

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

Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid

Wonen Zuid heeft het risico van arbeidsongeschiktheid ondergebracht bij het UWV. Op grond van enkele arbeidsongeschiktheidsgevallen in het verleden zal het UWV in de toekomst een hogere premie in rekening brengen dan de geldende basispremie. Per balansdatum kan geen betrouwbare schatting worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de gedifferentieerde premies dat toe te rekenen is aan het schadeverleden van Wonen Zuid. Derhalve is hiervoor geen voorziening opgenomen.

8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020 (x € 1.000)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

28. Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	83.077	80.393
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.440	9.233
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	667	167
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.191	1.191
	94.375	90.984
Huurderving woongelegenheden:		
- wegens leegstand	(3.704)	(3.143)
- wegens oninbaarheid	(226)	(29)
Huurderving overige verhuureenheden:		
- wegens leegstand	(153)	(133)
	(4.083)	(3.305)
Totaal huuropbrengsten	90.292	87.679

Gemeente	x € 1.000
Brunssum	3.596
Heerlen	12.651
Kerkrade	11.704
Leudal	8.235
Maasgouw	2.984
Nederweert	131
Beekdaelen	7.926
Roermond	38.843
Sittard-Geleen	253
Valkenburg a/d Geul	8.052
Totaal	94.375

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,60% (2019: 1,67%).

29. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.103	3.973
Vergoedingsderving wegens leegstand	(51)	(51)
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.052	3.922

30. Lasten service contracten

	2020	2019
Servicecontracten	4.386	4.074
Totaal lasten servicecontracten	4.386	4.074

31. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	3.323	3.145
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(82)	(72)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.241	3.073

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 schatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Planmatig onderhoud	14.908	15.206
Mutatieonderhoud	5.879	3.673
Reparatie-/klachtenonderhoud	4.837	5.366
Toegerekende organisatiekosten	5.658	5.335
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.282	29.580

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Belastingen exploitatie	4.778	4.589
Verzekeringen	340	313
Verhuurderheffing	6.610	7.365
Dotatie dubieuze huurdebiteuren	0	14
Toegerekende organisatiekosten	1.907	1.924
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	591	504
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.226	14.709

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

	2020	2019
34. Omzet vastgoed in ontwikkeling	443	833
35. Lasten vastgoed in ontwikkeling	(337)	(199)
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	106	634

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:

	2020	2019
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
36. Verkoopopbrengst	2.029	3.399
36. Verkoopkosten	(66)	(174)
37. Toegerekende organisatiekosten	(15)	(24)
38. Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.651)	(2.817)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	297	384

De verkoopopbrengst betreft 12 verkochte woningen en 2 bedrijfspanden (2019: 26 woningen). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 0,5 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(8.603)	(16.819)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	12.800	1.679
Mutatie voorziening afwaardering MVA in ontwikkeling	3.173	5.341
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	(3.912)	(14.024)
Toegerekende organisatiekosten	(823)	(1.124)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.635	(24.947)

40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	12.832	7.974
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	77.580	80.639
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	90.412	88.613

Netto resultaat overige activiteiten (14)

41. Opbrengst overige activiteiten

	2020	2019
Overige opbrengsten	198	74
Totaal opbrengst overige activiteiten	198	74

42. Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	(87)	(105)
Totaal kosten overige activiteiten	(87)	(105)

43. Overige organisatiekosten

	2020	2019
Overige organisatiekosten	614	503
Toegerekende organisatiekosten	3.347	3.221
Totaal overige organisatiekosten	3.961	3.724

44. Leefbaarheid

	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	1.384	1.304
Totaal leefbaarheid	1.384	1.304

Saldo financiële baten en lasten (15)

	2020	2019
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	82
47. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	(13.732)	(15.011)
- Borgstellingsvergoeding	(155)	(107)
- Overige rentelasten	(20)	(80)
	<u>(13.907)</u>	<u>(15.198)</u>
Totaal financiële baten en lasten	(13.892)	(15.116)

48. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
Acute belastingen boekjaar	(2.478)	(4.420)
Acute belastingen voorgaande boekjaren	(64)	(724)
Mutatie latente belastingen	1.857	2.278
Totaal belastingen	(685)	(2.866)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2020	2019
Resultaat vóór belasting volgens de jaarrekening	115.533	84.674
Onderhoudslasten	(15.408)	(4.414)
Agio leningen en derivaten	(73)	(97)
Verkoopresultaat onroerende zaken	78	(1.033)
Geactiveerde rente	41	0
Renteaftrekbeperkingen	7.302	5.735
Afschrijvingen vaste activa	(2.702)	(1.725)
Waardeveranderingen materiële vaste activa	(3.943)	24.000
Afboeking herinvesteringsreserve	(407)	(831)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(90.412)	(88.613)
Personele voorzieningen	32	32
Saneringsheffing	0	0
Subsidies (MIA/EIA)	(96)	(32)
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	34	33
Totale permanente en tijdelijke verschillen	(105.554)	(66.945)
Belastbaar bedrag	9.979	17.729
Fiscale verliescompensatie	0	0
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	9.979	17.729
Verschuldigde winstbelasting	2.478	4.420

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). De effectieve belastingdruk bedraagt 0,5% (2019: 2,5%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en het niet volledig waarderen van fiscaal/commerciële verschillen.

Het effectieve belastingtarief is lager dan voorgaand jaar door een hogere toerekening van renovatiekasstromen aan de onderhoudslasten.

49. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2020	2019
Wonen Zuid Holding BV	288	(133)
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	288	(133)

Indirecte kosten

De indirecte kosten zijn ten behoeve van het functionele model van de winst- en verliesrekening aan de diverse activiteiten toegerekend. In paragraaf 6.3.1 wordt toegelicht hoe de indirecte kosten worden doorbelast.

Lonen en salarissen

	2020	2019
Salarissen	8.860	8.552
Sociale lasten	1.351	1.422
Pensioenen	1.558	1.379
Overige personeelskosten	971	1.087
Totaal personeelslasten	12.740	12.440

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2020 had Wonen Zuid gemiddeld 139,7 werknemers in dienst (2019: 138,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: nihil)

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2020	2019
Afschrijving huisvesting	250	248
Afschrijving inventaris	18	144
Afschrijving automatisering	1.130	1.026
Afschrijving vervoersmiddelen	114	128
Totaal afschrijving (im)materiële vaste activa	1.512	1.546

Overige indirecte bedrijfslasten

	2020	2019
Huisvestingskosten	570	601
Automatiseringskosten	1.746	1.355
Advieskosten	368	392
Kantoorkosten	188	142
Autokosten	162	187
Algemene bedrijfskosten	297	305
Totaal overige indirecte bedrijfslasten	3.331	2.982

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht.

	2020	2019
Controle van de jaarrekening	173	159
Andere controlewerkzaamheden	19	0
Nagekomen last voorgaand jaar	10	21
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	202	180

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Wonen Zuid zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De honoraria voor andere controlewerkzaamheden betreffen de controle inzake de dVi.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. Deze wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen en een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Op 9 februari 2021 heeft de Tweede kamer de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden en de motie Beckerman c.s. na balansdatum is aangenomen, is dit effect niet meegenomen in de waardering van de beleidswaarde 2020.

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2020 en het resultaat over 2020.

9. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / niet-DAEB

9.1 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2020 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2020 x € 1.000		31-12-2019 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.471.747		1.323.504	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.721		17.451	
		1.510.468		1.340.955
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.222		8.552	
Overige zaken in exploitatie	0		2.130	
		8.222		10.682
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	155.481		139.729	
Latente belastingvorderingen	3.784		2.112	
Leningen u/g	48.000		51.000	
		207.265		192.841
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	519		305	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.006		0	
Overige vorderingen	145		94	
Overlopende activa	1.718		1.510	
		4.388		1.909
Liquide middelen		5.593		12.908
TOTAAL ACTIVA		1.735.936		1.559.295

PASSIVA	31-12-2020		31-12-2019	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	760.575		663.705	
Overige reserve	369.330	1.129.905	351.063	1.014.768
Vorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.204		6.377	
Overige voorzieningen	295	3.499	479	6.856
Langlopende schulden				
Leningen kredietinstellingen		575.061		490.149
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	0		308	
Aflossingsverplichting	2.088		21.477	
Schulden aan leveranciers	8.074		7.745	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.447		5.980	
Overige schulden	460		382	
Overlopende passiva	10.402	27.471	11.630	47.522
TOTAAL PASSIVA		1.735.936		1.559.295

9.2. WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2020

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	79.962	77.542
Opbrengsten servicecontracten	3.840	3.765
Lasten servicecontracten	(4.150)	(3.900)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.913)	(2.755)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(28.195)	(26.613)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(12.455)	(13.038)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.089	35.001
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.271	2.090
Toegerekende organisatiekosten	(13)	(22)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.143)	(1.956)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	115	112
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.829	(24.354)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.580	80.639
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.409	56.285
Opbrengst overige activiteiten	158	54
Kosten overige activiteiten	(87)	(105)
Nettoresultaat overige activiteiten	71	(51)
Overige organisatiekosten	(3.568)	(3.350)
Leefbaarheid	(1.250)	(1.175)
Bedrijfsresultaat	111.865	86.822
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.040	2.217
Rentelasten en soortgelijke kosten	(13.905)	(15.198)
Saldo financiële baten en lasten	(11.865)	(12.981)
Resultaat voor belastingen	100.001	73.841
Belastingen	(616)	(2.590)
Resultaat niet DAEB	15.751	10.424
Jaarresultaat	115.136	81.675

9.3. KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2020

(directe methode)	2020 x € 1.000		2019 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	80.857		77.934	
Vergoedingen	4.347		3.876	
Overige bedrijfsontvangsten	217		188	
Renteontvangsten	2.059		2.194	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		87.480		84.192
Betaling aan werknemers	(10.567)		(10.956)	
Onderhoudsuitgaven	(23.701)		(22.798)	
Overige bedrijfsuitgaven	(14.700)		(12.641)	
Rente uitgaven	(14.434)		(15.881)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(91)		(120)	
Verhuurdersheffing	(5.691)		(6.544)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(154)		(143)	
Vennootschapsbelasting	(5.783)		(3.307)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(75.121)		(72.390)
Kasstroom uit operationele activiteiten		12.359		11.802
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.051		1.985	
(Des)investeringsontvangsten overige	0		33	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		1.051		2.018
Nieuwbouw huur	(55.133)		(25.823)	
Verbeteruitgaven	(30.182)		(15.370)	
Aankoop	(1.709)		(1.941)	
Sloopuitgaven	(984)		(2.309)	
Investerings overig	(1.240)		(1.634)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(89.248)		(47.077)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(88.197)		(45.059)
Ontvangsten overig	3.000		3.000	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		3.000		3.000
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		(85.197)		(42.059)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	105.000		85.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		105.000		85.000
Aflossing geborgde leningen	(39.477)		(47.559)	
Aflossing niet geborgde leningen	0		(269)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(39.477)		(47.828)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		65.523		37.172
Mutatie van geldmiddelen		(7.315)		6.915
Geldmiddelen aan het begin van de periode	12.908		5.993	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.593		12.908	

9.4. BALANS niet-DAEB PER 31 DECEMBER 2020 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2020 x € 1.000		31-12-2019 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	198.504		185.450	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	736		1.128	
		199.240		186.578
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17		0	
Overige zaken in exploitatie	0		341	
		17		341
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	5.121		5.131	
Latente belastingvorderingen	761		576	
Leningen u/g	17		28	
		5.899		5.735
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		600		600
Vorderingen				
Debiteuren	168		123	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	224		0	
Overige vorderingen	0		0	
Overlopende activa	180		118	
		572		241
Liquide middelen		(216)		188
TOTAAL ACTIVA		206.112		193.683

PASSIVA	31-12-2020		31-12-2019	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	80.031		69.948	
Overige reserve	75.449		69.781	
		155.480		139.729
Vorzieningen				
Voorziening deelnemingen	1.137		1.435	
Overige voorzieningen	33		73	
		1.170		1.508
Langlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen		48.000		51.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan kredietinstellingen	0		0	
Schulden aan leveranciers	277		430	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	716		664	
Overige schulden	66		43	
Overlopende passiva	403		309	
		1.462		1.446
TOTAAL PASSIVA		206.112		193.683

9.5. WINST- EN VERLIESREKENING niet-DAEB OVER 2020

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	10.329	10.138
Opbrengsten servicecontracten	212	157
Lasten servicecontracten	(236)	(174)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(328)	(318)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(3.087)	(2.967)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.770)	(1.671)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.120	5.165
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	506	1.144
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(400)	(199)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	106	945
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	851	1.990
Toegerekende organisatiekosten	(1)	(2)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(651)	(1.851)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	199	137
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(210)	(771)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.832	7.974
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.622	7.203
Opbrengst overige activiteiten	40	20
Kosten overige activiteiten	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	40	20
Overige organisatiekosten	(394)	(374)
Leefbaarheid	(134)	(129)
Bedrijfsresultaat	17.559	12.967
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	25
Rentelasten en soortgelijke kosten	(2.042)	(2.160)
Saldo financiële baten en lasten	(2.027)	(2.135)
Resultaat voor belastingen	15.532	10.832
Belastingen	(69)	(275)
Aandeel in resultaat van deelnemingen	288	(133)
Jaarresultaat	15.751	10.424

9.6. KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB 2020

(directe methode)	2020 x € 1.000		2019 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	10.450		10.182	
Vergoedingen	212		431	
Overige bedrijfsontvangsten	37		27	
Renteontvangsten	9		25	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.708		10.665
Betaling aan werknemers	(1.174)		(1.217)	
Onderhoudsuitgaven	(2.898)		(2.495)	
Overige bedrijfsuitgaven	(1.874)		(1.461)	
Rente uitgaven	(2.040)		(2.160)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(6)		(13)	
Verhuurdersheffing	(919)		(821)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(12)		(16)	
Vennootschapsbelasting	(644)		(344)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(9.567)		(8.527)
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.141		2.138
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	614		1.809	
Verkoopontvangsten grond	1.001		1.284	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		1.615		3.093
Nieuwbouw huur	0		0	
Verbeteruitgaven	(160)		(737)	
Aankoop	0		0	
Sloopuitgaven	0		(5)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(160)		(742)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		1.455		2.351
Ontvangsten verbindingen	0		3	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		0		3
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		1.455		2.354
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe niet geborgde leningen	0		0	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		0		0
Aflossing niet geborgde leningen	(3.000)		(3.000)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(3.000)		(3.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(3.000)		3.000
Mutatie van geldmiddelen		(404)		1.492
Geldmiddelen aan het begin van de periode	188		(1.304)	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	(216)		188	

10. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR (WNT)

WNT-verantwoording 2020 Wonen Zuid

De WNT is van toepassing op Wonen Zuid. Het voor Wonen Zuid toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 189.000 met het corresponderende bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degene die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Bedragen x € 1	A. van Malde
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01-2020 t/m 31-12-2020
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	171.066
Beloning betaalbaar op termijn	24.672
Subtotaal	195.738
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Totale bezoldiging	195.738
Reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
Bedragen x € 1	A. van Malde
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01-2019 t/m 31-12-2019
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	179.201
Beloning betaalbaar op termijn	23.275
Subtotaal	202.476
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000
Totale bezoldiging	202.476

Toezichthoudende functionarissen

Bedragen x € 1	K. Bonnema	R.L.J. Stevens	A.F.A.A. Cuijpers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	01/01-30/06	01/01-31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	21.800	7.275	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	9.398	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
Bedragen x € 1	K. Bonnema	R.L.J. Stevens	A.F.A.A. Cuijpers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	21.263	14.052	14.482
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300

Bedragen x € 1	J.T.M. Munten	J.B. Kuperus	S.M. Helbig
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	01/01-30/09	01/07-31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	14.550	10.913	7.275
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	14.149	9.502
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
Bedragen x € 1	J.T.M. Munten	J.B. Kuperus	S.M. Helbig
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	N.v.t.
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	14.231	1.171	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.300	1.404	N.v.t.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In 2020 is dit niet van toepassing.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

11. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld door het bestuur.

w.g. ir. A. van Malde
Roermond, 23 juni 2021

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van Commissarissen dd. 23 juni 2021.

w.g.
K. Bonnema

w.g.
J.T.M. Munten

w.g.
S.M. Helbig

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

w.g.
E.C.A. Voeten MSc MBA

12. OVERIGE GEGEVENS

17.1 Bestemming van het resultaat

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de bestemming van het resultaat.

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.

17.2 Controleverklaring

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2020

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag Wonen Zuid 2020 opgenomen jaarrekening van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2020;
- de winst- en verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

WW67QNRXVAXZ-657889865-27

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Stationsplein 8k, 6221 BT Maastricht, Postbus 3122,
6202 NC Maastricht
T: 088 792 00 43, F: 088 792 94 03, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Zuid zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Samenvatting en context

Stichting Wonen Zuid is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio's Zuid- en Midden-Limburg. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf '4.7 Oordelen en schattingen' in het hoofdstuk '4. Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening' van de jaarrekening heeft het bestuur uiteengezet dat noodzakelijke informatie met betrekking tot oordelen en schattingen inclusief bijbehorende veronderstellingen zijn opgenomen bij de toelichtingen op de betreffende jaarrekeningpost, voor zover relevant voor het vereiste inzicht. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting bij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de bijbehorende onrendabele top en de controle van de WNT.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Wonen Zuid. Wij hebben daartoe experts en specialisten op onder meer het gebied van IT en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: € 17.390.000.
- Specifieke materialiteit: € 965.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€ 17.390.000
Specifieke materialiteit	€ 965.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Wonen Zuid. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruikten het balans totaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balans totaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balans totaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 870.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 48.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Wonen Zuid maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Wonen Zuid maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3000D-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet en het bestaan van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountant van deze serviceprovider.

Onze focus op het risico op fraude

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij het bestuur onder het toezicht van de raad van commissarissen.

Onze risicoanalyse

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het bestuur waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet en de implementatie van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Stichting Wonen Zuid, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben door een deelwaarneming op nieuwe afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt op basis van intern vastgestelde criteria.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken.

Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Refereer aan paragraaf 5.3 'vastgoedbeleggingen' in de waarderingsgrondslagen en hoofdstuk 7 paragraaf 'Vastgoedbeleggingen (1)' van de toelichting

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Voor deze waardering past Stichting Wonen Zuid de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van een externe taxateur voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuurlijke belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd.

Kernpunten

Het belang van deze schattingen en de significantie van deze post voor de jaarrekening is de reden dat wij dit als kernpunt van onze controle hebben geïdentificeerd.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Wonen Zuid met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de ratio's Loan to Value en solvabiliteit bij Stichting Wonen Zuid en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed.

Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Refereer aan paragraaf 5.3 'vastgoedbeleggingen' in de waarderingsgrondslagen en hoofdstuk 7 paragraaf 'Vastgoedbeleggingen (1)' van de toelichting

Volgens RJ 645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de bovenstaande paragrafen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. Deze wordt gebruikt om de ratio's Loan to Value en solvabiliteit te bepalen. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Wonen Zuid de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ 645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Wonen Zuid, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Kernpunten

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Wonen Zuid baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Stichting Wonen Zuid die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in R/J 645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Wonen Zuid worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- 1. Bestuurlijke inleiding;
- 2. Betaalbaarheid;
- 3. Beschikbaarheid en kwaliteit;
- 4. Wonen en zorg;
- 5. Energie en duurzaamheid;
- 6. Participatie;
- 7. Bedrijfsvoering;
- 8. Verslag raad van commissarissen;
- 9. Verbindingen;
- 10. Financieel gezond zijn en blijven; en
- 12. 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 36 en 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35, 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Wonen Zuid door de raad van commissarissen en daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 3 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in het punt 'accountantshonoraria' van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor het verslagjaar 2020.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Maastricht, 23 juni 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 van Stichting Wonen Zuid

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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 2015, 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. Ook 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 organisatie 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.