

JAARVERSLAG 2014

WONEN LIMBURG KOERSVAST



wonen limburg

JAARVERSLAG 2014

WONEN LIMBURG KOERSVAST

INHOUDSOPGAVE

1. WONEN LIMBURG KOERSVAST	4	5. JAARREKENING 2014 EN OVERIGE GEGEVENS	35
2. ACTIVITEITEN 2014	6	5.1 Jaarrekening 2014	35
2.1 Onze opgave in vastgoed	6	5.1.1 Balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)	35
2.1.1 Ons bezit per 31 december 2014	6	5.2 Winst-en-verliesrekening over 2014	38
2.1.2 Wat deden we aan nieuwbouw?	8	5.3 Kasstroomoverzicht (indirecte methode)	39
2.1.3 Leegstand	10	5.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	40
2.1.4 Mutatiegraad	11	5.5 Toelichting op de balans	49
2.1.5 Onderhoud en energieprojecten	11	5.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	77
2.1.6 Woonruimteverdeling	11	5.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	84
2.1.7 Ontruimingen	11	5.8 Overige gegevens 2014	86
2.2 Ons huurbeleid	12	5.8.1 Overige gegevens	86
2.3 Onze opgave in niet-vastgoed	13	5.8.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	86
2.3.1 Leefbaarheid	13		
2.3.2 Woonurgenten	14		
2.3.3 Wonen-zorg-welzijn	14		
2.3.4 Wonen-leren-werken	15		
2.3.5 Duurzaamheid	16		
3. ORGANISATIE	17	6. VERANTWOORD BESTUREN	88
3.1 Dit is onze organisatie	17	6.1 Bestuur	88
3.2 En dit zijn de familie- en nevenstructuren	17	6.2 Raad van Commissarissen	90
3.3 Dochter- en zusterondernemingen	18	6.3 Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH)	93
3.4 Medewerkers	20	6.4 Geschillencommissie	94
3.5 Risicomanagement en prestatie management	20	6.5 Raad van medezeggenschap	94
4. FINANCIEEL VERSLAG	22	Bijlage 1: Persoonlijke gegevens Bestuur en Raad van Commissarissen	97
4.1 Betrouwbaar financieel beleid	22	Bijlage 2: Hoofd- en nevenfuncties Bestuur en Raad van Commissarissen	99
4.2 Investeren of uitgeven?	22		
4.2.1 Marktwaaarde is hoger dan beleidswaarde	22		
4.2.2 Bewust minder verdienen	24		
4.2.3 Geld lenen en huizen verkopen	25		
4.3 Financiële continuïteit gegarandeerd door ...	25		
4.3.1 ... het bewaken van de geldstroom	25		
4.3.2 ... het bewaken van het jaarresultaat	29		
4.3.3 ... het bewaken van de solvabiliteit	30		
4.3.4 ... het bewaken van de renterisico's	31		
4.4 Beleggingen	32		
4.5 Over onze rentabiliteitspositie	32		
4.6 Het CFV beoordeelt	32		
4.7 Wat staat ons te wachten?	32		
4.8 Kengetallenoverzicht	34		

1. WONEN LIMBURG KOERSVAST

Zelden eerder lag de Nederlandse sociale volkshuisvesting zo onder het maatschappelijke en politieke vergrootglas als in het jaar 2014. Enerzijds was er de afronding van de Parlementaire Enquête naar het functioneren van het corporatiebestel. Een enquête primair ingegeven door een te groot aantal incidenten die het stelsel de afgelopen jaren in diskrediet brachten. Anderzijds was er, na bijna 10 jaar van voorbereiding, de uiteindelijke vaststelling van de herziening van de woningwet. Bij de parlementaire behandeling van de herzieningswet zijn de resultaten en aanbevelingen van de enquête meegenomen. Daarmee vormt het nieuwe wettelijk kader het eindresultaat van een breed politiek-maatschappelijk debat over de toekomstige inrichting van het corporatiebestel.

WAT ER ZOAL GAAT VERANDEREN

Dat eindresultaat legt, zonder compleet in de opsomming te willen zijn, een zwaar accent op een scherpere afbakening van het werkveld van de corporatie, op het scheiden van de sociale en commerciële activiteiten op een kwaliteitsverbetering van zowel het interne als externe toezicht, op een sterkere positie van het lokale bestuur in het formuleren én realiseren van lokale volkshuisvestelijke doelstellingen en op een versterking van de positie van de huurder en de huurdersorganisatie.

Dankzij een stevige, ook vanuit Wonen Limburg gevoerde, lobby onder de noemer Sociaal Blijven Investeren is een volwaardige corporatie-inzet op het thema leefbaarheid voor de toekomst in de nieuwe wetgeving geborgd. Daarnaast blijven we richting Rijksoverheid uitdrukkelijk ruimte vragen voor meer regionaal maatwerk ten aanzien van landelijke regelgeving. In een wereld waarin de regionale volkshuisvestelijke verschillen tussen groei en krimp, tussen centrum en periferie en tussen stad en platteland versneld optreden, wordt ruimte voor regionale differentiatie in de landelijke regelgeving meer en meer noodzaak. Ons pleidooi daartoe zetten we afgelopen jaar onder meer kracht bij door een actieve inbreng richting Tweede Kamercommissie en ministerie.

VERHUURDERHEFFING TEGEN WIL EN DANK

Met de vaststelling van de nieuwe wetgeving is ook de wettelijke basis voor de verhuurderheffing definitief

gelegd. Een verhuurderheffing die alleen al in het afgelopen jaar voor Wonen Limburg een eenzijdige afdracht aan de rijksfinanciën betekende van 11,3 miljoen euro. En daarmee een heffing waarmee, juist in een periode van volkshuisvestelijke transitie van groei naar krimp, ons investeringsvolume per saldo fors wordt ingeperkt. Ondanks de politieke realiteit dat de heffing vooralsnog een looptijd tot en met 2017 kent, constateren we dat in de rijksbegroting ook al een heffing voor de jaren ná 2017 wordt ingerekend. Daarom nemen wij de heffing voor de zekerheid ook in voorliggende jaarrekening mee. Wij blijven echter van mening dat vanuit volkshuisvestelijk belang de heffing een eenzijdige, ongewenste ingreep met een averechtse werking is, waartegen wij ons bij eventuele verlenging na 2017 blijven verzetten.

WE BEGONNEN ALVAST

Voor Wonen Limburg vormt de implementatie van het nieuwe wettelijke kader op onderdelen een aanvullende opdracht voor de nabije toekomst. Gevoed vanuit een innerlijke drive en gebaseerd op onze dagelijkse praktijk anticipeerden we op onderdelen al behoorlijk. Zo werkten we in 2014 samen met onze huurdersorganisaties aan een nieuw eigentijds participatiemodel en het professionaliseren van onze samenwerking. Zodat we de bijdrage en inbreng van zowel huurder als belanghebbende op de koers en inzet van Wonen Limburg duurzaam verankeren. Ook bouwden we onze relatie met onze gemeentelijke partners verder uit, zowel door kennisdeling en ontmoeting als door samenwerking in concrete projecten en door het sluiten van verschillende nieuwe prestatieafspraken. Een beweging die in het licht van de veranderende wet- en regelgeving ook de komende tijd onze volle aandacht krijgt.

ONS VASTGOED IN BEWEGING

Maar we deden meer in 2014: we ronden de fusie met Woningstichting Urmond succesvol af. We leverden 350 nieuwe woningen op en verkochten er ruim 190. Circa 3400 van onze woningen wisselden afgelopen jaar van huurder. In Parkstad participeerden we met enkele projecten in de opstartfase van de IBA (Internationale BauAusstellung) en in het verlengde van de reeds gestarte ketensamenwerking in ons niet-planmatig onderhoud

selecteerden we twee partners voor een duurzame ketensamenwerking in de nieuwbouw.

In de maatschappelijke trend van flexibilisering, onder meer rond thema's als arbeid en gezinssamenstelling, zien we ook op het terrein van wonen een grotere vraag naar flexibele woonvormen. In combinatie met de noodzaak om in delen van ons werkgebied te anticiperen op demografische krimp, investeerden we in 2014 in de ontwikkeling van nieuwe tijdelijke huisvestingsvormen. Het tijdelijk woongebouw Irenehof in Panningen is daarvan het meest vooruitstrevend zichtbare resultaat waar ook landelijk waardering voor bestaat. Minister Blok bracht een werkbezoek aan Irenehof.

VERDUURZAMING VIA 3 SPOREN

Ook in 2014 investeerden we in de verdere verduurzaming van ons bezit via 3 sporen:

1. een gecombineerde aanpak van ons planmatig onderhoud met energetische maatregelen gericht op het bereiken van minimaal een dubbele labelsprong bij 250 woningen;
2. onze deelname in het landelijk project de Stroomversnelling waarmee we in de huidige fase van prototypen in 2014 in Melick 5 woningen energieneutraal renoveerden;
3. en de opstart van de tweede fase van Zonnig-Limburg, gericht op een versnelde toepassing van zonnepanelen op de daken van onze huurwoningen. Om zo de woonlasten van onze huurders te beheersen.

IN CONTACT MET ONZE HUURDERS

In relatie tot onze service richting onze huurders wisten wij ons KWH-label te continueren. Desondanks blijven we ons inspannen om onze bereikbaarheid en dienstverlening verder te verbeteren, onder andere door begin 2015 via 'wonenlimburg.nl/login' onze dienstverlening ook digitaal aan te bieden. En we zochten waar mogelijk onze huurders actief op. Allereerst natuurlijk in ons dagelijks werk waar bijvoorbeeld onze wijk- en complexbeheerders vanuit een steeds integraler blikveld onze ogen én oren in de wijk zijn. Maar ook via onze zogenaamde dankjeweldagen, waarmee we onze actieve huurders danken voor hun tomeloze inzet in het borgen van een fijne buurt of straat. Via onze Wonen Limburg tour en, dit jaar nieuw, via drie Zorgeloze duurzame Zomerse Zaterdagen voor onze huurders die helemaal in het teken stonden van ontmoeten en energiebesparing.

LANGER ZELFSTANDIG THUIS WONEN

Op het vlak van wonen en zorg leverden we in 2014 verschillende eigentijdse woonzorgcomplexen op, onder andere in Weert, Maasbree, Venlo en Roerdalen.

Daarnaast participeerden we in het Huis van Morgen, een modelwoning die de bezoeker inzicht geeft in een scala aan mogelijkheden tot het zorggeschikt maken van de thuissituatie. En we stimuleerden een aantal prachtige bewonersinitiatieven op het terrein van wonen en zorg, zoals de Woonzorg Brigade in de Donderberg in Roermond, het logeershuis van de stichting Kapstok in Venray en de beweegtuin in de wijk Eygelshoven in Kerkrade.

GEMATIGDE HUURVERHOOGING

Samen met onze huurdersorganisaties gaven we ons huurbeleid vorm. In een spagaat tussen enerzijds de opgelegde forse verhuurderheffing en behoud van voldoende investeringscapaciteit (ook voor de toekomstige huurder) en anderzijds het betaalbaarheidsvraagstuk voor de meest kwetsbaren binnen onze doelgroep, voerden we in 2014 een gematigde, maar wel inkomensafhankelijke, huurverhoging door. Parallel daaraan besloten we ter borging van de betaalbaarheid van ons bezit om minimaal 14% van onze huizen in de goedkope huurprijscategorie (met een huur tot € 389,-) te houden.

ONS JAARRESULTAAT

Binnen onze organisatie werkten we ook in 2014 door aan de verdere totstandkoming van een in omvang kleinere, maar in kwaliteit slagvaardigere en professionelere organisatie. Onze formatie kromp in 2014 langs de weg der geleidelijkheid met 20 fte tot een totaal van ruim 232 fte, terwijl ons totaal aantal verhuureenheden een groei doormaakte van zo'n 950 tot ruim 28.670. In financiële zin sluiten we het jaar af met een resultaat van 3,4 miljoen euro negatief. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een incidentele waardebijstelling van ons bezit ten gevolge van de doorrekening van de verhuurderheffing. Met betrekking tot onze derivatenportefeuille doorstonden wij ultimo 2014 de van rijkswege opgelegde 2% stresstest, welke overigens ten gevolge van het lage renteniveau een groot beslag legt op de liquiditeiten.

Terugkijkend was 2014 een turbulent jaar, waarin Wonen Limburg ondanks deze turbulentie koersvast haar strategie naar de praktijk toe heeft weten door te vertalen. Een strategie waarin onverminderd de mens centraal staat en we ons vastgoed als middel inzetten. En een koers waarin samenwerking, professionaliteit en zelfredzaamheid belangrijke principes blijven. We danken langs deze weg een ieder die daar, op welke wijze dan ook, het afgelopen jaar zijn of haar bijdrage aan leverde.

Ger Peeters en Wim Hazeu

Bestuurders Wonen Limburg

2.

ACTIVITEITEN 2014

2.1 ONZE OPGAVE IN VASTGOED

Wonen Limburg is actief op de sociale woningmarkt in een groot deel van de gemeenten van de provincie Limburg. Wij zetten ons in voor het realiseren van passende en betaalbare woonruimte.

Ons vastgoed moet aansluiten bij wat de (toekomstige) huurder wenst. De behoefte van de huurder staat immers centraal. Om dit te bereiken investeren we in onderhoud, transformatie en nieuwbouw, waarbij we speciale aandacht hebben voor de energetische kwaliteit van de woningen.

Wij richten ons op verschillende doelgroepen: ouderen, gezinnen, tijdelijke huisvestingsvragers, maar tevens bijzondere aandachtsgroepen zoals mensen met een zorgbehoefte of dak- en thuislozen. Om aan de behoeften van onze doelgroepen te voldoen en hen passende woonruimte te kunnen bieden, streven we naar een goede mix van type woningen en huurprijzen.

INNOVATIEF CONCEPT VOOR TIJDELIJKE HUISVESTING

Ook ontwikkelen we tijdelijke huisvestingsconcepten voor specifieke doelgroepen, waarbij we nauw samenwerken met marktpartijen. In 2014 hebben wij bijvoorbeeld het innovatieve project Irenehof in Panningen ontwikkeld, dat in een tijdsbestek van nog geen vier maanden gerealiseerd is en dat een thuis biedt aan een mix van doelgroepen die op korte termijn behoefte hebben aan huisvesting. Vanuit deze woonruimte kunnen zij vervolgens doorstromen naar een reguliere huur- of koopwoning. Door het demontabele karakter is het project toekomstproof: bij veranderende behoefte kan het gebouw aangepast worden of zelfs helemaal gedemonteerd worden. De gebruikte materialen van het complex zijn duurzaam en recyclebaar en er is gebruik gemaakt van natuurlijke energiebronnen door het gebouw uit te rusten met zonnepanelen.

IN DE KETEN

In 2014 hebben we het traject afgerond voor de selectie van twee ketenpartners voor het realiseren van een deel van onze nieuwbouw- en transformatieopgaves. Door op basis van vertrouwen en openheid samen te werken kunnen we processen binnen de keten optimaliseren, waardoor we onder andere de kwaliteit van ons product verder verbeteren, kosten reduceren en de doorlooptijd van projecten verkorten.

In het niet-planmatig onderhoud wordt er sinds 2013 eveneens samengewerkt op basis van het ketensamenwerkingsprincipe. Met de acht geselecteerde partners hebben we in 2014 de basis gelegd voor het verbeteren van onze dienstverlening op het gebied van onderhoud. Eén van de voornaamste uitgangspunten hierbij is geweest het verhogen van de tevredenheid van onze huurders.

2.1.1 ONS BEZIT PER 31 DECEMBER 2014

Per 11 augustus 2014 zijn wij gefuseerd met Woningstichting Urmond. De aanleiding voor de fusie is gebaseerd op het realiseren van financiële continuïteit en het behalen van efficiëntievoordelen door middel van schaalvergroting. Woningstichting Urmond beschikte over een portefeuille van ca. 560 verhuureenheden, welke aan onze portefeuille zijn toegevoegd.

WONINGEN	AANTALLEN
Appartement	10.076
Begeleid wonen	671
Chalet	12
Duplexwoning	543
Eengezinswoning	9.968
Maisonnette	143
Seniorenwoning	3.282
Verzorgingscentrum	334
Zorgwoning	524
Totaal	25.553

OVERIGE	AANTALLEN
Bedrijfsruimte/winkel/kantoor	191
Bergruimte	38
Garage/overdekte parkeerplaats	1.064
Parkeerplaats/overig	1.515
Kinderdagverblijf/peuterspeelzaal	8
Logeerkamer	106
Ontmoetingscentrum	58
Praktijk	2
Standplaats woonwagen	140
Wijkgebouw	1
Totaal	3.123

BEZIT PER 31 DECEMBER 2014	AANTAL
Totaal	28.676

2.1.2 WAT DEDEN WE AAN NIEUWBOUW?

OPGELEVERDE PROJECTEN

In 2014 leverden we 15 projecten op: 409 verhuureenheden, inclusief 52 parkeerplaatsen en diverse maatschappelijke en commerciële ruimten. Onze voormalige kantoorlocatie in Roermond aan het Laurentiusplein is getransformeerd naar appartementen voor 12 mensen van Woongroep Maasniel. Woongroep

Maasniel is een ouderinitiatief dat uitgaat van het beginsel dat mensen met een verstandelijke beperking dezelfde rechten hebben als ieder ander mens en deel moeten kunnen nemen aan de samenleving. Het bieden van een thuisvesting voor deze doelgroep past volledig binnen de strategie van Wonen Limburg.

OPGELEVERD IN 2014

			APPAR- TEMENT	GROND- GEBONDEN	MAAT- SCHAPPELIJK ONROEREND GOED	COMMER- CIËLE RUIMTE	PARKEER- PLAATS	
Naam	Locatie	Soort	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Huur/ Koop
Topaas	Heerlen	woningen		6				huur
Ringovenpark	Panningen	woningen		7				huur
Blitterswijk	Venray	appartementen	10					huur
Blitterswijk	Venray	woningen		6				huur
Centrumplan Oirlo	Oirlo	woningen		4				huur
De Adelaar (aan de Heuvel)	Venray	appartementen	18					huur
De Adelaar (aan de Heuvel)	Venray	woningen		21				huur
Pastoor Vullingsplein	Sevenum	appartementen	30					huur
De Afhang fase 2	Horst	woningen		10				huur
Ringovenpark Blok H, I en J	Panningen	(zorg)appartementen	94					huur
Ringovenpark Blok H, I en J	Panningen	kinderopvang				2		huur
Ringovenpark Blok H, I en J	Panningen	school				1		huur
Ringovenpark Blok H, I en J	Panningen	dagbesteding			2			huur
Verbouwing pand Wonen Roer & Maas	Roermond	appartementen	12		2			huur
Parallelstraat	Amstenrade	appartementen	9					huur
ECN	Nuth	appartementen	14					huur
Westeringlaan	Maasbree	appartementen	23					huur
De Berkenlaer fase 2	Venray	appartementen	52					huur
De Berkenlaer fase 2	Venray	parkeerplaatsen					52	huur
Flierefluit	Venray	woningen		22				huur
Oude Laarderweg	Weert	woonwagens		12				huur
Totaal			262	88	4	3	52	

PROJECTEN IN UITVOERING

Aan het einde van het jaar 2014 hadden we 8 projecten in uitvoering met in totaal 374 verhuureenheden, inclusief 111 parkeerplaatsen en diverse maatschappelijke en commerciële ruimten. Als onderdeel van Masterplan Brukske in Venray realiseerden we een multifunctioneel centrum in het hart van de wijk Brukske waar onderwijs, zorg, sport en welzijn bij elkaar komen.

IN UITVOERING IN 2014

			APPAR- TEMENT	GROND- GEBONDEN	MAAT- SCHAPPELIJK ONROEREND GOED	COMMER- CIËLE RUIMTE	PARKEER- PLAATS	
Naam	Locatie	Soort	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Huur/ Koop
Molenbeek	Sittard	appartementen	80					huur
Molenbeek	Sittard	parkeerplaatsen					80	huur
De Wiejerd	Montfort	appartementen	26					huur
De Wiejerd	Montfort	dagbesteding			1			huur
De Wiejerd	Montfort	medisch centrum				1		huur
MFC Brukske	Venray	div. maatschappelijk			6			huur
MFC Brukske	Venray	div. commercieel				2		huur
Hof te Berkel fase 2	Horst	appartementen	37					huur
Hof te Berkel fase 2	Horst	woningen		16				huur
Vrouwenhof fase 3	Weert	woningen		8				huur
Johanna van Meursstraat	Weert	woningen		28				huur
Lindanussingel	Roermond	woningen		37				huur
La Cour Bleue	Weert	appartementen	31					huur
La Cour Bleue	Weert	parkeerplaatsen					31	huur
Totaal			174	79	7	3	111	

PROJECTEN IN VOORBEREIDING

Aan het einde van het jaar 2014 hadden we 13 projecten in de voorbereidingsfase.

IN VOORBEREIDING IN 2014

			APPAR- TEMENT	GROND- GEBONDEN	MAAT- SCHAPPELIJK ONROEREND GOED	COMMER- CIËLE RUIMTE	PARKEER- PLAATS	
Naam	Locatie	Soort	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Huur/ Koop
Zuidsingel	Venray	woningen		17				huur
Zuidsingel	Venray	appartementen	33					huur
Zuidsingel	Venray	parkeerplaatsen					84	huur
Winkelcentrum Brukske	Venray	appartementen	20					huur
Beenders	Weert	woningen (vrije sector)		30				huur
Hornehoof	Weert	PG plaatsen				60		huur
Hornehoof	Weert	appartementen	63					huur
Hornehoof	Weert	woningen (vrije sector)	25					huur
Hornehoof	Weert	ontmoetingsruimte			1			huur
Kloosterstraat	Weert	appartementen	18					huur
Terhofstadlaan	Someren	woningen		22				huur
Terhofstadlaan	Someren	zorgappartementen	18					huur
Terhofstadlaan	Someren	groepswoning			1			huur
De Wiejerd Fase 2	Montfort	woningen		9				huur
Locatie 7	Kerkrade	woningen		4				huur
HTS	Heerlen	appartementen	12					huur
HTS	Heerlen	appartementen (vrije sector)	21					huur
Sinti-woningen	Urmond	woningen		6				huur
Stegelenhof	Oirsbeek	woningen		14				huur
Kattenkop	Urmond	woningen		8				huur
Kattenkop	Urmond	appartementen	16					huur
Centrumplan	Stein	appartementen	28					huur
Centrumplan	Stein	appartementen (vrije sector)	12					huur
Totaal			266	110	2	60	84	

2.1.3 LEEGSTAND

PERCENTAGE LEEGSTAND 2014

REGIO	Q1 (%)	Q2 (%)	Q3 (%)	Q4 (%)
Noord	1,11	1,28	1,08	1,09
Midden	3,73	3,23	2,51	2,53
Zuid	2,86	2,82	2,55	1,86
Totaal	2,6	2,4	2,0	1,8

2.1.4 MUTATIEGRAAD

De gemiddelde mutatiegraad bedroeg in 2014 7,5%.

2.1.5 ONDERHOUD EN ENERGIEPROJECTEN

Met het onderhouden van huizen en gebouwen willen we zorgen voor goede en betaalbare huizen waarin onze huurder zich thuis voelt. Elk jaar wordt een derde van ons bezit geïnspecteerd waarbij we bekijken of de woning nog voldoet aan onze kwaliteitseisen. Hierbij staan gezond en veilig wonen voorop.

In 2014 hebben we 12 complexen met 249 woningen energetisch aangepakt. Hiermee verduurzamen we onze woningvoorraad. Maar belangrijker nog is dat we hiermee de woonlasten van de huurder betaalbaar houden. Deze huizen zijn gemiddeld gestegen met drie energielabels tot een gemiddelde van een B-label.

In 2014 gaven wij het volgende uit aan onderhoud en energetische maatregelen:

LASTEN ONDERHOUD (€)	2014	2013
Planmatig onderhoud, lasten van renovaties en markttechnische ingrepen	22.711.584	22.337.627
Kosten niet-planmatig onderhoud	7.845.646	7.095.169
Totaal	30.557.230	29.432.796

Wonen Limburg participeert daarnaast in het landelijk initiatief Stroomversnelling. Vier bouwers en zes woningcorporaties zijn in 2013 met dit initiatief gestart met het doel om uiteindelijk in totaal 111.000 woningen te renoveren. Het is de bedoeling dat door duurzame renovatie van woningen de energiekosten naar nul gaan. De huurders blijven fictieve energiekosten betalen aan hun corporatie op basis van hun oude energierekening. Dat geld wordt door de corporaties geïnvesteerd in het energieneutraal renoveren van de woning. Huurders van relatief slechte woningen met hoge energiekosten krijgen op deze manier een comfortabelere en duurzame woning zonder dat de totale woonkosten oplopen. Wonen Limburg heeft inmiddels dit concept op zes woningen in de proto-type fase in Melick toegepast.

2.1.6 WOONRUIMTEVERDELING

Vanaf maart 2011 bieden we onze huur- en koopwoningen gezamenlijk met inmiddels 9 Limburgse woningcorporaties aan via de website thuisinlimburg.nl. In 2014 hebben we 3 woningcorporaties bij Thuis in Limburg mogen verwelkomen, waardoor we gegroeid zijn van 6 naar 9 corporaties. We hopen deze groei de komende jaren voort te kunnen zetten. Thuis in Limburg is één centraal woonmarketingmodel voor woningzoekenden in de hele provincie Limburg met één centrale website. Een combinatie van de verschillende aanbiedingsmodellen (loting-, aanbod-, direct te huur-, optie- en bemiddelingsmodel) maakt het mogelijk om tegemoet te komen aan verschillende woningzoekenden: snelle zoekers, spoedzoekers en kritische zoekers.

In 2014 verhuurden we 3.426 woningen via Thuis in Limburg, verdeeld over de diverse modules:

WOONRUIMTEVERDELING WONEN LIMBURG 2014

MODELLEN	AANTAL	%
Aanbodmodel	1.911	56
Bemiddelingsmodel	791	23
Direct te huur	383	11
Lotingmodel	304	9
Optiemodel	37	1
Alle modellen	3.426	100

2.1.7 ONTRUIMINGEN

Bij ontruiming gaat het in het overgrote deel van de gevallen om mensen met een huurachterstand. Andere redenen om iemand uit huis te zetten zijn bijvoorbeeld illegale onderhuur of wietteelt. Wonen Limburg gaat terughoudend om met het uitzetten van huurders uit hun huis. We proberen eerst betalingsregelingen te treffen met de huurders met een huurachterstand. Daarnaast overleggen we met hulpverleningsinstanties en gaan onze medewerkers op huisbezoek om te voorkomen dat de huurachterstand oploopt. In 2014 hebben we in totaal desondanks 71 mensen uit hun woningen moeten zetten.

2.2 ONS HUURBELEID

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheefwonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. In 2013 had Wonen Limburg het doel om deze jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Om administratieve redenen (onbetrouwbare inkomensgegevens vanuit de Belastingdienst) is dit destijds niet gelukt.

ONZE ADVIESAANVRAAG AAN HET GEZAMENLIJK OVERLEG HUURDERSORGANISATIES

Rechtdoend aan het principe van huurverhoging naar draagkracht had Wonen Limburg in 2014 wederom het doel de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Daarbij was er gezien de hoogte van de aan Wonen Limburg opgelegde bijdrage aan de verhuurderheffing en de saneringsheffing ook een noodzaak vanuit financieel perspectief om, naast inflatievolgend huurbeleid, een extra huurverhoging toe te passen.

Eind 2013 werd daarom een projectgroep+ huurbeleid opgericht, waarin 2 huurders, 2 leden van het Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties, 1 persoon van de Woonbond en 3 medewerkers van Wonen Limburg, participeerden. Vanuit deze projectgroep+ zijn suggesties meegegeven voor het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging 2014. De suggesties welke passend waren binnen de financiële kaders van Wonen Limburg, gemiddeld 4% huurverhoging voor 2014, zijn overgenomen in de adviesaanvraag richting het Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties.

Wonen Limburg heeft voor 2014 een adviesaanvraag aan het Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH) gedaan om de huurverhoging door te voeren volgens de wettelijke mogelijkheden. Namelijk 4% voor de lagere inkomens, 4,5% voor de middeninkomens en 6,5% voor de hogere inkomens.

ONS BESLUIT: MATIGEN HUURVERHOOGING

Het GOH uitte als reactie op ons advies zijn zorgen over de betaalbaarheid van huurwoningen. Wonen Limburg deelt deze zorg. Het GOH erkent echter ook de nut en noodzaak om een financieel gezonde organisatie te waarborgen. Feit is immers dat de verhuurderheffing en de saneringsheffing Wonen Limburg de komende jaren flink raakt, met een bedrag van tussen de 16 en 18 miljoen euro per jaar. Indien een huurverhoging van gemiddeld 4% wordt doorgerekend, wordt hiervan tussen de 5 en 6 miljoen euro middels huurverhoging afgedekt. De overige

kosten moeten worden goedge maakt met verlaging van de bedrijfslasten en de beheerkosten/onderhoud.

Omdat ook Wonen Limburg beperkte financiële ruimte heeft, maar betaalbaarheid hoog in het vaandel heeft staan en op dat punt zeker het advies van het Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties ondersteunt, hebben we besloten om voor alle woningen de voorgenomen huurverhoging met 1,0% te matigen voor alle huishoudens.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING 2014

HUISHOUDEN MET INKOMEN </> (€)		HUURVERHOOGING %	
<	34.085		3
>	34.085	<	43.602
		>	43.602

* inkomensniveau in peiljaar 2012

UITZONDERINGEN

We pasten in 2014 over ons hele bezit de inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Uitzonderingen hierop zijn:

1. Wonen Limburg heeft als doel om 14% van de woningen in de goedkope huurprijscategorie te houden. Dit zijn de woningen met een huur tot de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens (= € 389,05). Voor de jaarlijkse huurverhoging 2014 hebben we daarom voor alle huishoudens met een inkomen tot € 34.085 alle woningen met een streefhuur minder dan € 389,05 afgetopt op €389,05. De streefhuur is gebaseerd op de kwaliteit van de woning en is een afgeleide markthuur. Met dit voornemen willen we betaalbaarheid in ons bezit garanderen waarbij we ook kijken naar de kwaliteit.
2. Nieuwbouwwoningen die in 2014 zijn opgeleverd en bijzondere projecten waar sloop of grootschalige renovatie aan de orde is, stellen we vrij van huurverhoging. Of, indien van toepassing, volgen we reeds gemaakte afwijkende afspraken over de huurverhoging.
3. Geliberaliseerde woningen. We kijken hier naar de huidige huur in relatie tot de marktpotentie. Dit betekent een differentiatie in het geliberaliseerde bezit tot 6,5% huurverhoging.

2.3 ONZE OPGAVE IN NIET-VASTGOED

Wonen Limburg staat midden in de maatschappij en wil een aantoonbare bijdrage leveren aan de samenleving. Dit doen wij door in te zetten op onder andere de volgende thema's:

- Leefbaarheid
- Woonurgenten
- Wonen-zorg-welzijn
- Wonen-leren-werken
- Duurzaamheid

Op verschillende vlakken heeft dit geleid tot een positief maatschappelijk effect dat aansluit bij onze strategische thema's. Specifieke highlights hierbij zijn:

- we verbeterden de leefbaarheid in diverse buurten en wijken;
- we zorgden voor een betere huisvesting van woonurgenten en voor meer draagvlak voor huisvesting van arbeidsmigranten;
- we droegen bij aan een toename van het urgentiebesef om het voor ouderen mogelijk te maken langer zelfstandig betaalbaar te blijven wonen;
- we zetten met het thema wonen-leren-werken in op de zelfredzaamheid van onze individuele huurder;
- we leverden en blijven de komende jaren grote (financiële) inspanningen leveren om ervoor te zorgen dat onze huurders kunnen wonen in energiezuinige huizen waarvan de woonlasten (huurprijs + energiekosten) op een acceptabel niveau liggen.

2.3.1 LEEFBAARHEID

In 2014 heeft een aantal corporatiebestuurders, waaronder die van Wonen Limburg, opgeroepen tot een landelijk debat over de maatschappelijke rol van corporaties. Het nieuwe overheidsbeleid laat namelijk weinig ruimte over voor deze maatschappelijke rol. Met het manifest Sociaal Blijven Investeren wilden deze bestuurders laten zien hoe belangrijk het juist is dat corporaties hun rol moeten kunnen blijven vervullen. Juist in de kwetsbare wijken en ten behoeve van kwetsbare groepen.

Het thema Leefbaarheid is voor Wonen Limburg dan ook een spel waar veel om draait en is verweven met onze visie, ambities en strategie. Prettig wonen is veel meer dan het wonen in een kwalitatief goede woning. Prettig wonen heeft evenveel, of misschien nog wel meer, te maken met het wonen in een fijne wijk of buurt. Huurders moeten zich thuis voelen in hun buurt.

We geloven in de kracht van bewoners. We prikkelen hen om zich in te zetten om de leefbaarheid van de wijk of buurt te verbeteren, ieder op zijn eigen manier en met zijn eigen mogelijkheden. Hierbij zetten we sterk in op het verbinden van (groepen) bewoners met ons netwerk van partijen in het werkveld. Zodat we samen op passende, slimme en duurzame wijze activiteiten realiseren die daadwerkelijk maatschappelijk effect hebben.

HOE WIL WONEN LIMBURG DIT BEREIKEN?

Door:

- bewoners de ruimte te geven zelf initiatieven te ontplooiën voor de wijk;
- deze initiatieven eventueel financieel te ondersteunen met behulp van het Leefbaarheidsfonds, bewonersbudget en leefbaarheidsprojecten;
- bewoners bij te staan met kennis en kunde als daar behoefte aan is;
- bewoners mee te laten denken en doen in het opstellen van beleid of het uitvoeren van projecten;
- bij te dragen aan een schone, hele en veilige buurt;
- intensief samen te werken met partners in de wijk;
- het aanpakken van sociale overlast.

BEWONERS DOEN, WIJ FACILITEREN

We zien, vooral in de wijken Donderberg en Brukske, dat een intensieve samenwerking met netwerkpartners en participatie van bewoners leiden tot een gezamenlijke visie en inzet voor de wijk. Deze twee wijken springen eruit omdat de urgentie hoog is waardoor ze hoog op de agenda staan van verschillende professionele organisaties. Het is nu zaak alle kennis en het netwerk dat we hebben opgebouwd in deze twee wijken ook in te zetten voor onze andere wijken en buurten.

Bovendien is bij Wonen Limburg de laatste jaren het besef gegroeid dat we als 'professionals' niet zelf moeten verzinnen wat er uitgevoerd moet worden in de wijk, maar vooral de initiatieven van bewoners moeten faciliteren. Hetzelfde geldt voor het aan de voorkant betrekken van bewoners bij beleid en projecten. Een mooi voorbeeld is het Bewonersbudget. Hierbij sporen we kansrijke initiatieven op en haken daarbij aan. Voor het opstellen van de spelregels vragen we een aantal bewoners, leden van bewonerscommissies en een lid van het Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties mee te denken. Inmiddels zijn er acht projecten geselecteerd waarvan onder andere de wijkonderneming in Fatima kan rekenen op financiële ondersteuning vanuit Wonen Limburg.

In 2014 reikten we aan de bewoners van de Piushof en Kapellerhof de Leefbaarheidsprijs Wonen Limburg uit. Een groep bewoners heeft hier de afgelopen jaren

verschillende bijeenkomsten georganiseerd om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren en ontmoetingen tussen bewoners tot stand te brengen. Door bijvoorbeeld samen het begin van het nieuwe jaar te vieren, een gezamenlijke brunch en barbecue te houden en het jaarlijkse concert te organiseren. ‘Samenzijn, samen dingen doen en vooral niet achter de geraniums blijven zitten’ is het credo.

Bovendien reikten wij een stimuleringsprijs Leefbaarheid uit aan het eetpunt in Grathem. Hier kunnen elke 2e woensdag van de maand 55-plussers uit Grathem samen aan tafel voor een warme maaltijd in de Brede Maatschappelijke Voorziening de Nassaurie. Voor de leefbaarheid in wijken en dorpen is een dergelijk initiatief van groot belang. Dat is de reden dat Wonen Limburg dit soort initiatieven van harte ondersteunt.

We organiseerden dit jaar daarnaast een aantal activiteiten in het kader van het professionaliseren en het ontwikkelen en delen van kennis op het gebied van leefbaarheid en participatie. Zoals de Dag van de Leefbaarheid, een Symposium Leefbaarheid & Participatie, diverse interne workshops ten aanzien van het thema “Bewoners aan Zet” en een promotiecampagne Leefbaarheid, waarbij de focus lag op mogelijkheden die het Bewonersbudget en Leefbaarheidsfonds bieden.

SPONSORING

In 2014 hebben wij voor een bedrag van € 13.395,93 aan sponsoring gedaan. We hebben onze sponsorgelden bewust ingezet op een beperkt aantal grotere evenementen en activiteiten die een behoorlijk bereik hadden binnen de provincie. Daarbij valt te denken aan sponsoring van de Stichting Moedercentrum rondom de internationale vrouwendag, het Ketenzorgfeest, het 50 jarig bestaan van de KBO, het project Drugspreventie en de Muzieksalon van mantelzorgers.

2.3.2 WOONURGENTEN

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waardoor mensen acuut te maken krijgen met een huisvestingsvraagstuk. Wonen Limburg zet zich in om goede huisvesting te realiseren voor deze woonurgenten. Denk bijvoorbeeld aan buitenlandse werknemers, mensen die net gescheiden zijn en jongeren die na hun studie terugkomen naar hun geboorteplaats maar niet meer bij hun ouders willen wonen.

Bestaand (leegstaand) vastgoed biedt kansen voor de huisvesting van deze doelgroepen. Maar ook het realiseren van tijdelijke woonvormen maakt het mogelijk om de vraag van woonurgenten naar huisvesting te

beantwoorden. Zoals het project Irenehof in Panningen dat we in 2014 realiseerden. Tijdelijke woonvormen hebben het voordeel dat zij na verloop van tijd verwijderd kunnen worden of transformatiemogelijkheden hebben om in de toekomst ingezet te worden voor andere doelgroepen.

Om onze activiteiten op dit thema zowel intern als extern uit te dragen en een positieve beeldvorming te bevorderen, besteden wij veel aandacht aan het communicatietraject met omwonenden en belanghebbenden. Bij het project Irenehof in Panningen organiseerden wij bijvoorbeeld een laagdrempelige inloopbijeenkomst in plaats van een traditionele informatieavond. Tijdens deze inloop was er veel ruimte voor individuele vragen en 1-op-1 gesprekken; dat werd zeer gewaardeerd.

STATUSHOUDERS

In 2014 verhuurde Wonen Limburg 76 woningen aan 131 statushouders. Het betreft veelal eenpersoonshuishoudens, waarbij het goed mogelijk is dat op een later moment sprake is van gezinshereniging. We verwachten daarom dat het totaal aantal werkelijk gehuisveste personen hoger ligt. Dit hebben wij echter niet inzichtelijk.

SAMENWERKING

Wij werken op het thema woonurgenten samen met een groot aantal partijen, zoals werkgeversorganisaties (LLTB, ABU), werknemers- en belangenorganisaties (Migrada, stichting Arka), lokale en provinciale overheid en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2.3.3 WONEN-ZORG-WELZIJN

Op het gebied van Wonen-zorg-welzijn ontplooiden wij in 2014 veel activiteiten, op allerlei gebied. We realiseerden een aantal vastgoedprojecten, zoals in ons voormalige kantoor in Roermond, ten behoeve van de Woongroep Maasniel. Dat is een ouderinitiatief voor mensen met een verstandelijke beperking. In Maasbree leverden we 23 appartementen op bedoeld om mensen met een chronische beperking zo lang mogelijk in staat te stellen zelfstandig te blijven wonen. Proteion levert de zorg aan huis. En we realiseerden het woonzorgcentrum Hushoven in Weert, waar Stichting Land van Horne thuiszorg biedt.

Daarnaast stimuleerden we een aantal burgerinitiatieven zoals de Woonzorg Brigade Donderberg in Roermond. Deze Woonzorg Brigade past volledig in de maatschappelijke ontwikkeling dat de samenleving verandert van een verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving. Door op een laagdrempelige

manier diensten aan te bieden op het gebied van wonen, welzijn en dienstverlening, brengt de Woonzorg Brigade de verbinding tussen wijkbewoners tot stand.

Een ander voorbeeld is het Logeerhuis van Stichting Kapstok, een initiatief van serviceclub Junior Kamer Venray. In ons verzorgingshuis Het Schuttersveld in Venray werd een leegstaande vleugel ingericht voor mensen die van mantelzorg afhankelijk zijn. Dit biedt de mantelzorgers de gelegenheid hun 'zorgmantel' even aan de kapstok te hangen en op adem te komen, zodat zij hun taken als mantelzorger langer vol kunnen houden.

Verder openden we in Panningen het Huis van Morgen. Dit project is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Peel en Maas, zorgorganisaties De Zorggroep en Proteion Thuis, welzijnsstichting Vorkmeer en het Expertisecentrum voor Innovatieve Zorg en Technologie. Wonen Limburg stelde hiervoor één van haar woningen beschikbaar waarin bouwkundig en technologisch wordt getoond hoe mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Het Huis van Morgen heeft daarnaast een onderwijskundige functie waar scholieren in contact kunnen komen met praktische toepassingen.

In het woongebouw de Laethof in Eygelshoven richtten wij samen met Meander een beweegtuin en ontmoetingsruimte in. Het grote verschil met andere beweegtuinen is dat de beweegtuin in de Laethof binnen is en niet buiten. De beweegtuin is speciaal ontworpen voor ouderen en minder-validen. Bezoekers, elke inwoner van Eygelshoven is van harte welkom, kunnen hier hun conditie op peil houden door het doen van oefeningen op speciale beweegtoestellen. Voor of na het bewegen kunnen ze in de ontmoetingsruimte terecht voor een kop koffie of thee, die geserveerd wordt door cliënten van Radar.

Gezien het feit dat het aantal mensen met dementie de komende jaren flink stijgt, vindt Wonen Limburg het belangrijk dat kennis over dementie verspreid wordt. Het is een onderwerp dat de hele samenleving aangaat. In dat kader sponsorden wij een aantal gastlessen van de projectgroep Dementie? DeMENSie! Door middel van deze gastcolleges wordt jongeren duidelijk gemaakt wat dementie is en hoe je het kunt herkennen. Bovendien vond een tweetal workshops plaats voor onze huurders en medewerkers in de buurtwinkels Weert en Sittard.

Tot slot vonden er vanuit de medewerkers van Wonen Limburg diverse afdelingsinitiatieven plaats. Onze technisch beheerders bezochten de bewoners van een woonzorgcomplex in Venray en de medewerkers van de afdeling I&I gaven diverse computerworkshops aan huurders.

2.3.4 WONEN-LEREN-WERKEN

Wonen Limburg investeert in de mensen in de wijk. In een aantal wijken van Wonen Limburg worden zogenaamde kansmakelaars ingezet op het gebied van leren en werken. De kansmakelaars houden zich bezig met sociaal maatschappelijke aspecten in de wijk zoals onderwijs en arbeidsmarkt. Zij jagen aan en ondersteunen en faciliteren initiatieven van bewoners op sociaal maatschappelijk gebied.

In 2012 stelden wij ons ten doel om binnen een periode van drie jaar 375 mensen te stimuleren om te komen tot een betere kwalificatie, die een opstap is naar deelname aan de arbeids-, kennis- en woonmarkt. Voor 2014 hadden wij het doel 125 mensen een kwalificatieverbetering te laten doormaken. Dit doel is ruimschoots behaald; we konden maar liefst 385 mensen op weg helpen. Onder andere door middel van het wijkontwikkelingsplan Donderberg in Roermond; hier maakten 115 mensen een kwalificatieverbetering door.

De kansmakelaars werken niet alleen met individuele bewoners, maar ook op groepsniveau. Zoals bij Go4it! dat begon met kansarme jongeren die, onder begeleiding van een jobcoach, een leerwerkmeester en medewerkers van Wonen Limburg, klusjes deden in de wijk Brukske en inmiddels verder is opgeschaald en geresulteerd heeft in Go4it! projecten in Weert. In 2014 maakten 19 mensen in Venray en 41 mensen in Weert via de Go4it!-projecten een kwalificatieverbetering door.

Bovendien heeft Wonen Limburg samen met samenwerkingspartner Innovium in 2014 het fonds Stichting Instituut GAK in Amsterdam benaderd voor een subsidie. Dit resulteerde in een bijdrage van € 100.000,- voor het project Go4it! Wonen Limburg breed. Mede door deze steun kan Wonen Limburg dit project ook in 2015 weer continueren.

Een ander voorbeeld van hoe wij het Wonen-leren-werken in de praktijk inzetten, vond plaats in Eygelshoven. Bij 24 nieuwe huurwoningen in Eygelshoven kampten de huurders met grote wateroverlast in hun achtertuinen, waardoor zij hun tuin nog niet konden aanleggen en inrichten. Wonen Limburg zag hierin een ideale case voor de studenten van de hoveniersopleiding en zocht de samenwerking met Citaverde. Citaverde formuleerde een officiële opdracht voor de studenten en wij gaven hen nog een extra opdracht: het maken van enkele tuinontwerpen voor huurders. De eerste stap was de basis in de tuinen op orde brengen en vervolgens de tuinen samen met huurders en studenten van Citaverde in te richten.

2.3.5 DUURZAAMHEID

Wonen Limburg werkt bewust aan woonlastenbeheersing en minder CO₂-uitstoot. Maar we gaan ook voor een duurzame en innovatieve manier van renoveren van ons bestaande bezit. En duurzaamheid gaat voor ons verder: mobiliteit, ons Wonen Limburg Huis, onze buurtwinkels en de verstevigde relaties met onze huurders en belanghebbenden.

Onze ambities op het gebied van duurzaamheid hebben wij vastgelegd in onze Duurzaamheidsvisie 2013-2018, waarbij we aansluiten bij de People-Planet-Profit benadering. Hierbij gaat het om het vinden van een evenwicht tussen aandacht voor mensen (people), natuur en milieu (planet) en de continuïteit van organisaties (profit).

ENERGIE

Wonen Limburg heeft de volgende doelstellingen geformuleerd voor energiebesparing en CO₂-reductie:

- een gemiddelde energie-index van 1,25 (energielabel B) in 2020;
- 20% CO₂-reductie (2020 ten opzichte van 2008);
- 20% aandeel duurzame energie in onze nieuwbouw.

Deze doelstellingen hebben wij vertaald naar beleid voor bestaande bouw en nieuwbouw. In onze bestaande woningen streven we naar een energielabelsprong van minimaal 2 labels tot maximaal energielabel B. In de nieuwbouw focussen we op energiezuinigheid en duurzaamheid. Onder andere door toepassing van het MIMI-concept: meer isolatie en minder installaties.

In 2014 voerden wij in 12 complexen (in totaal 249 wooneenheden) energiebesparende maatregelen uit.

STROOMVERSNELLING

Wonen Limburg participeert sinds 2013 in de deal de Stroomversnelling samen met vier bouwers en vijf andere corporaties. De bedoeling is in eerste instantie 11.000 woningen te renoveren tot een nul-op-de-energiemeter woning. Bij succes vormen deze 11.000 woningen de opmaat voor nog eens 100.000 woningen. Het gaat vooral om huizen uit de jaren 50-70 die vaak vochtig en tochtig zijn. Deze huizen krijgen een 'warme jas' aangetrokken, die bestaat uit nieuwe isolerende gevels die tegen de bestaande gevels worden gezet. Over het bestaande dak wordt een geïsoleerd dak met zonnepanelen aangebracht. Hiermee is de woning goed geïsoleerd en wekt zelf energie op. Het totale bedrag dat de bewoner aan huur en energie betaalt, blijft gelijk. In 2014 hebben we in dat kader vijf woningen in Melick aangepakt.

MOBILITEITSBELEID

In 2013 zijn we gestart met een nieuw en duurzamer mobiliteitsbeleid. Onze medewerkers rijden geen zakelijke kilometers met eigen vervoer meer. Voor korte afstanden worden (elektrische) fietsen ingezet, voor langere afstanden zijn energiezuinige auto's aangeschaft. Met de werknemers is daarnaast afgesproken dat zij minstens 10% van hun woon-werkverkeer "groen" reizen.

SOCIAL RETURN

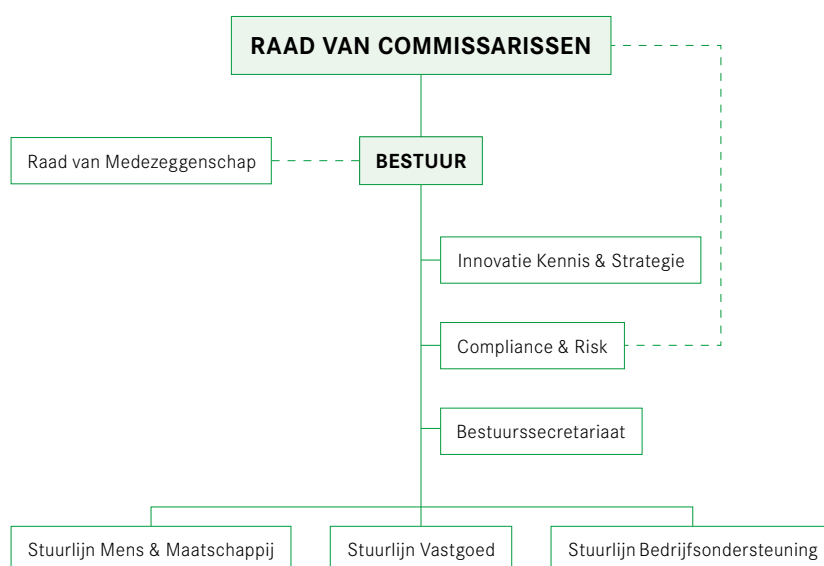
In 2014 heeft Wonen Limburg Social Return, oftewel maatschappelijk rendement, ingebed in haar aanbestedingsbeleid. Op deze manier willen wij mensen met een afstand tot de onderwijs- en arbeidsmarkt weer maatschappelijk laten participeren en hun zelfredzaamheid vergroten.

Van onze leveranciers verwachten we een bijdrage op dit gebied. Bijvoorbeeld door een leerwerkplek aan te bieden, goederen of diensten in te kopen bij een sociaal ondernemer of door een percentage van de aanneemsom te besteden aan het inzetten van mensen uit voornoemde doelgroep.

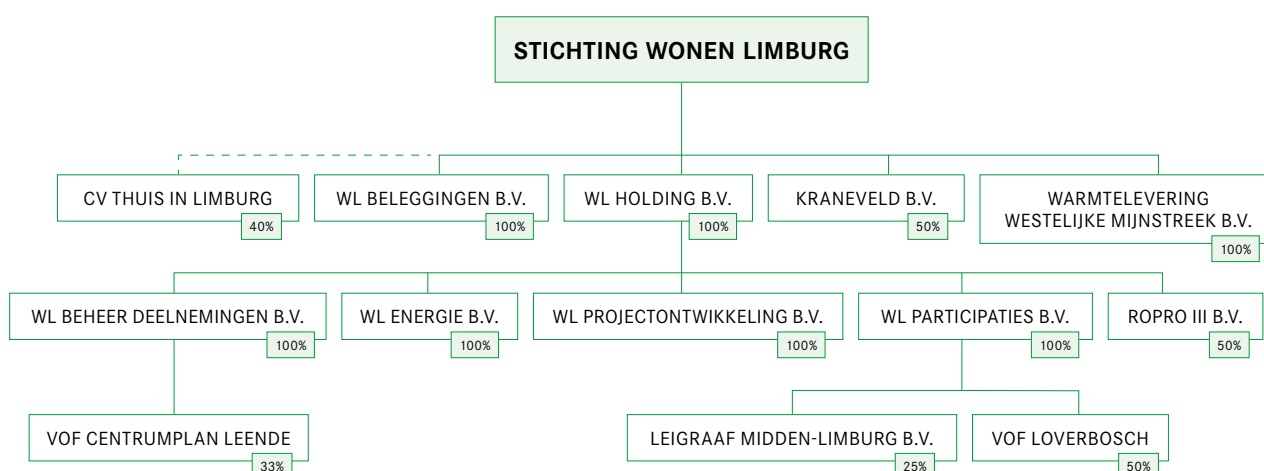
Wonen Limburg heeft zelf ook voortdurend stagiaires in huis (48 personen in 2014) en stelt regelmatig arbeidsplaatsen beschikbaar voor mensen die wel wat hulp kunnen gebruiken bij het ontplooiën van hun talenten (4 WA-jongeren en 8 Prokkelaars). Daarnaast besteden we regelmatig werkzaamheden uit aan sociale werkplaatsen. We willen hiermee bewerkstelligen dat deze mensen een positieve ontwikkelingsstap kunnen maken binnen het arbeids- of leerproces.

3. ORGANISATIE

3.1 DIT IS ONZE ORGANISATIE



3.2 EN DIT ZIJN DE FAMILIE- EN NEVENSTRUCTUREN



3.3 DOCHTER- EN ZUSTERONDERNEMINGEN

De Stichting Wonen Limburg is verbonden met diverse dochter- en zusterondernemingen. Die staan in het schema hieronder:

NAAM	BELANG	EIGEN VERMOGEN (€)	JAARRESULTAAT (€)	VERSTREKTE LENINGEN (€)
	(direct of indirect)	31-12-2014	2014	31-12-2014
Wonen Limburg Holding B.V.	100%	-3.266.692	-256.223	6.924.815
Wonen Limburg Participaties B.V.	100%	-3.846.720	-52.187	6.756.659
Wonen Limburg Projectontwikkeling B.V.	100%	994.658	-7.187	-
Wonen Limburg Energie B.V.	100%	-287.058	-242.322	4.502.881
Warmtelevering Westelijke Mijnstreek B.V.	100%	238.507	-203.355	1.318.187
Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V.	100%	-745.042	51.506	-
Wonen Limburg Beleggingen B.V.	100%	5.646	-1.150	-
ROPRO III B.V.	50%	-856.652	-22.289	927.727
Kraneveld B.V.	50%	-229.104	33.610	1.822.725
VOF Loverbosch	50%	-255	2	1.644.664
Leigraaf Midden-Limburg B.V.	25%	-2.418.111	-179.903	4.867.046
VOF Centrumplan Leende	33%	2.058.481	19.111	3.288.537
Coöperatieve Vereniging Thuis in Limburg UA	40%	646.552	0	255.415
Woningstichting Weert	0%	-609.067	205.166	1.613.502
Stichting Kantex	0%	247.542	58.482	845.022

WONEN LIMBURG HOLDING B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

- verwerven, administreren en beheren van aandelen in rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen;
- uitoefenen van alle aan die aandelen verbonden rechten;
- exploiteren, ontwikkelen, aan- en verkopen van registergoederen;
- beleggen in roerende en onroerende zaken;
- beleggen van vermogen in het belang van de volkshuisvesting binnen het werkgebied van Wonen Limburg.

WONEN LIMBURG PARTICIPATIES B.V.

Het doel van deze vennootschap is het oprichten en verwerven van, deelnemen in, samenwerken met en het besturen en financieren van andere ondernemingen. Deze andere ondernemingen zijn: commanditaire vennootschappen, vennootschappen onder firma en andere rechtspersonen die werken in het belang van de volkshuisvesting binnen ons werkgebied.

WONEN LIMBURG PROJECTONTWIKKELING B.V.

Het doel van deze vennootschap is:

- het ontwikkelen van bouwprojecten en bestemmingsplannen;
- het realiseren van deze bouwprojecten;
- de verwerving, exploitatie of vervreemding van registergoederen;
- het uitvoeren van alle werkzaamheden die voor de feitelijke realisatie van bestemmingsplannen nodig zijn;
- het leveren van management.

Dit alles in het belang van de volkshuisvesting binnen het werkgebied van Wonen Limburg.

WONEN LIMBURG ENERGIE B.V.

Het doel van deze vennootschap is het ontwikkelen en realiseren van producten en het verlenen van diensten. Ook dit gebeurt in het belang van de volkshuisvesting in de ruimste zin van het woord.

WARMTELEVERING WESTELIJKE MIJNSTREEK B.V.

Het doel van deze vennootschap is het verzorgen van de levering van warmte-energie en koeling, als ook (warm) tapwater aan de gebruikers van onroerende zaken. Met daarin inbegrepen het verkrijgen en onderhouden van daartoe benodigde installaties.

WONEN LIMBURG BEHEER DEELNEMINGEN B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

- optreden als beherend vennoot;
- oprichten en verwerven van, deelnemen in, samenwerken met en besturen en financieren van andere ondernemingen die werken in het belang van de volkshuisvesting binnen ons werkgebied.

WONEN LIMBURG BELEGGINGEN B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

- verwerven, administreren en beheren van aandelen in rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen;
- uitoefenen van alle aan die aandelen verbonden rechten;
- exploiteren, ontwikkelen, aan- en verkopen van registergoederen;
- het beleggen in roerende en onroerende zaken en het beleggen van vermogen.

Ook hier geldt dat alles in het belang gebeurt van de volkshuisvesting binnen ons werkgebied.

ROPRO III B.V. (50% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het:

- ontwikkelen van bouwprojecten en bestemmingsplannen;
- realiseren van deze bouwprojecten;
- verwerven, exploiteren of vervreemden van registergoederen;
- uitvoeren van alle werkzaamheden die voor de realisatie van bestemmingsplannen nodig zijn;
- leveren van management.

KRANEVELD B.V. (50% DEELNEMING)

In 1995 is de besloten vennootschap Kraneveld B.V. opgericht. Wij nemen hierin deel voor 50%. De andere 50% is van Haegens Beheer B.V.. Het doel van Kraneveld B.V. is het verwerven en ontwikkelen van gronden voor woningbouw. We kunnen hiermee veiligstellen dat we ook in het nieuwe uitbreidingsgebied van Horst woningen voor de doelgroep kunnen realiseren. Op 6 september 2013 is onze partner in Kraneveld B.V., te weten Horstinvest B.V., door de rechtbank failliet verklaard. Op basis van een juridische en fiscale analyse die volgend op het faillissement plaatsvond, besloot Wonen Limburg het vastgoed in Kraneveld B.V. over te nemen, waarna de betreffende besloten vennootschap geliquideerd wordt. Een en ander wordt in 2015 formeel afgerond.

VOF LOVERBOSCH (50% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is: het gezamenlijk en voor gemeenschappelijke rekening en risico ontwikkelen, realiseren, en verkopen van koopwoningen op 2 percelen aan de Koestraat te Asten.

LEIGRAAF MIDDEN-LIMBURG B.V. (25% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het:

- ontwikkelen en realiseren van bestemmingsplannen;
- realiseren van de daarin gelegen bouwprojecten;
- uitvoeren van alle werkzaamheden die voor de realisatie van bestemmingsplannen nodig zijn;
- het leveren van projectmanagement;
- bemiddelen bij aan- en verkoop van registergoederen;
- verwerven van, het handelen in, het exploiteren van en het financieren en vervreemden van registergoederen.

VOF CENTRUMPLAN LEENDE (33% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het:

- ontwikkelen en realiseren van bestemmingsplannen;
- realiseren van de daarin gelegen bouwprojecten;
- verkrijgen, opleveren, vervreemden, beheren, bezwaren, exploiteren, huren, verhuren, uitgeven in erfrecht/opstal en splitsen in appartementsrechten van onroerende zaken.

THUIS IN LIMBURG

In 2010 is de Thuis in Limburg CV opgericht. Dit betreft een entiteit waarin 9 Limburgse woningcorporaties deelnemen met als doel het aanbieden van een overzichtelijke website waarop het woningaanbod in Limburg is opgenomen. Op de website worden huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen en garages aangeboden.

WONINGSTICHTING WEERT

Deze stichting had als oorspronkelijk doel het bouwen, beheren en exploiteren van een kantoorpand met magazijn en werkplaats in Weert ten behoeve van de Bouwvereniging Weert. Deze vereniging is enkele jaren geleden opgeheven en opgegaan in Wonen Limburg. Het magazijn en de werkplaats zijn in 2013 aan een derde verkocht, het kantoorpand is nog steeds in eigendom van de Woningstichting Weert.

STICHTING KANTEX

Deze stichting heeft ten doel het in eigendom verwerven en exploiteren van kantoor- en dienstencentra en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn. Alles in de ruimste zin van het woord.

3.4 MEDEWERKERS

In onderstaand overzicht ziet u hoe onze medewerkersverdeling was in 2014:

MEDEWERKERSVERDELING PER 31 DECEMBER 2014

Full-time equivalents (fte's) excl. oproepkrachten en gedetacheerden	232,82
Aantal medewerkers	262
Percentage parttimers	36%
Percentage vrouwen	52%
Percentage mannen	48%
Aantal indiensttreders 2014	14
Aantal uitdiensttreders 2014	30
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 20 - 35 jaar	45
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 35 - 50 jaar	129
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 50 - 65 jaar	92
Gemiddelde leeftijd Wonen Limburg in jaren	46
Verzuim 2014	3,77%

TALENT NAAR DE TOP

In 2013 heeft Wonen Limburg de Charter Talent naar de Top ondertekend. Hiermee wordt een hogere instroom, doorstroom en behoud van vrouwelijk talent in topfuncties beoogd. Wonen Limburg heeft de Charter ondertekend omdat zij diversiteit, dus ook een evenredige vertegenwoordiging van vrouwen in de top, belangrijk vindt. Ultimo december 2014 hadden we 33% vrouwen in de top (bestuur en directieteam) en 40% in de subtop (managementlaag onder directieteam).

3.5 RISICOMANAGEMENT EN PRESTATIEMANAGEMENT

Woningcorporaties hebben steeds meer te maken met veranderingen in de omgeving die hun werkzaamheden beïnvloeden. Ook worden de veranderingen steeds complexer en meer divers. Om de hieruit voortvloeiende risico's die onze prestaties zouden kunnen beïnvloeden te managen en beheersen zijn er interne risicobeheersings- en controlesystemen opgezet.

WE KENNEN EEN HARDE EN EEN ZACHTE KANT

Binnen Wonen Limburg onderscheiden we instrumenten die betrekking hebben op de 'harde kant' én instrumenten voor de 'zachte kant'. Met de harde kant bedoelen we de organisatiestructuur, methoden en technieken, taken/ bevoegdheden/verantwoordelijkheden, processen, procedures, rapporten en systemen. Onder de zachte kant verstaan we het gedrag van de medewerkers, cultuur, voorbeeldgedrag van de top, competenties, loyaliteit, betrokkenheid en integriteit. Beiden zijn van belang om onze doelstellingen en prestaties te realiseren.

ZO WERKT ONZE INTERNE CONTROLEFUNCTIE

De interne controlefunctie is binnen Wonen Limburg belegd bij de stafafdeling Compliance & Risk. Deze afdeling is dusdanig binnen de organisatie gepositioneerd dat deze bijdraagt aan de onafhankelijkheid van de interne controlefunctie. Dat wil zeggen dat de medewerkers die de interne controle uitvoeren hiërarchisch en functioneel losstaan van de afdelingen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoerende en registrerende taken in de bedrijfsprocessen.

De interne controle wordt uitgevoerd aan de hand van een auditplan dat jaarlijks door de Compliance & Risk afdeling wordt opgesteld en door het bestuur wordt vastgesteld. De bevindingen van de interne controle worden gedetailleerd vastgelegd en worden gebruikt als input ter verbetering van de administratieve organisatie en de interne controle.

Een aantal onderdelen van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen zijn:

- periodieke risicoanalyses van onze operationele en financiële doelstellingen;
- uitvoeren van audits, follow-up metingen en deelwaarnemingen. Na uitvoering van de audits wordt de procesverantwoordelijke gevraagd om acties te benoemen naar aanleiding van de gemaakte bevindingen, welke input zijn voor de follow-up meting.

WE DOEN HET SAMEN

Wonen Limburg investeert in het verder doorontwikkelen van haar risicomanagement door samen met de medewerkers per bedrijfsproces controleframeworks te ontwikkelen, waarmee risicomanagement vanuit de strategie en doelstelling naar de bedrijfsvoering wordt vertaald. In 2014 zijn we het project “Beheersmaatregelen – gedragen verantwoordelijkheid” gestart. Dit project heeft vooral tot doel om organisatiebreed draagvlak en commitment te creëren voor het ontwikkelen en uitvoeren van de beheersmaatregelen binnen de bedrijfsprocessen. Niet alleen de output van dit project, een controleframework waarin per bedrijfsproces de risico’s en beheersmaatregelen gedocumenteerd zijn, is belangrijk, maar vooral ook de totstandkoming hiervan door middel van een actieve bijdrage van onze medewerkers. De eerste processen waarmee in 2014 een start is gemaakt om deze uit te werken zijn het huurincassoproces en de processen binnen het WoonAdviesTeam.

WE MONITOREN EN STELLEN BIJ

Risicomanagement en prestatie management zijn nauw met elkaar verbonden. Daar waar ons risicomanagement zich richt op vragen als “Welke hindernissen komen wij tegen bij het realiseren van onze doelstellingen?” en “Hoe gaan wij daarmee om?”, richt ons prestatie management zich op het beantwoorden van vragen als “Wanneer hebben wij onze doelen bereikt?” en “Welke sturingsinformatie hebben we nodig om te volgen of we op koers liggen?”

Om onze voorgenomen doelstellingen en dus onze prestaties te realiseren dan wel te verbeteren, maken we gebruik van geautomatiseerde periodieke managementinformatie. Een adequaat informatiesysteem speelt hierbij een grote rol. Niet alleen bij het effectief ondersteunen van de processen, maar ook als instrument om prestaties te meten en risico’s te monitoren. In december 2013 heeft Wonen Limburg dan ook het ERP-systeem SAP als primair informatiesysteem in gebruik genomen.

Zowel maandelijks als per tertiaal monitoren we de realisatie van onze Kritische Prestatie Indicatoren (KPI’s). De KPI’s die wij benoemd hebben, zijn afgeleid van onze strategische doelstellingen. Het zijn meetbare indicatoren die aansluiten bij onze missie, strategie en doelstellingen. Aan de hand van de tertiaalrapportage informeren we tevens de Raad van Commissarissen over de realisatie van onze doelstellingen.

Wonen Limburg zet ieder jaar stappen in het doorontwikkelen van risico- en prestatie management. Beiden maken inmiddels integraal deel uit van de Planning & Control-cyclus, zijn het onderwerp van gesprek in diverse directie- en managementbijeenkomsten en worden regelmatig in interne workshops onder de aandacht gebracht om de kennis te behouden en te borgen. Jaarlijks evalueren en waar nodig verbeteren we de benoemde risico’s, prestaties en beheersmaatregelen.

Het voortdurend blijven volgen van de actualiteit en op basis daarvan toetsen of bepaalde scenario’s van invloed zijn op de koers die wij voor ogen hebben, is hierbij van groot belang.

4.

FINANCIEEL

VERSLAG

4.1 BETROUWBAAR FINANCIEEL BELEID

Om maatschappelijke prestaties te kunnen blijven waarmaken, is een betrouwbaar financieel beleid nodig. Drie vragen zijn belangrijk om dat beleid te kunnen beoordelen:

1. Hoe zetten we onze financiële middelen in?
2. Hoe zorgen we ervoor dat we financieel gezond blijven?
3. Kunnen we méér met ons vermogen doen zonder dat we te grote risico's nemen?

Deze drie vragen beantwoorden we in dit hoofdstuk.

4.2 INVESTEREN OF UITGEVEN?

In dit jaarverslag geven we een overzicht van onze activiteiten. Die activiteiten vinden we nodig om onze maatschappelijke doelen te bereiken. Daarvoor zetten we gericht geld in. Het is belangrijk daarbij een onderscheid te maken tussen onze investeringen en onze uitgaven. Het verschil is dat investeringen geld kosten, maar ook inkomsten opleveren. Bijvoorbeeld de bouw van een huurwoning kost geld, maar levert ook huur op. Bij uitgaven is dat niet het geval. Maar de overeenkomst is dat zowel investeringen als uitgaven maatschappelijk nuttig kunnen zijn.

4.2.1 MARKTWAARDE IS HOGER DAN BELEIDSWAARDE

We beschikken over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank, maar is geïnvesteerd, voornamelijk in huurwoningen. De marktwaarde van ons bezit bedroeg eind 2014 ongeveer € 2.386 miljoen. Door al ons vastgoed te verkopen, zouden we in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Na aflossing van onze leningen zou er dan € 1.506 miljoen aan geld overblijven. Dat is veel geld. Maar wij zijn niet van plan de marktwaarde te realiseren. We willen de woningen niet allemaal verkopen, omdat we de huren betaalbaar willen houden. En we willen zorgen voor leefbare buurten en wijken.

We hebben een maatschappelijk beleid en dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde bedraagt. We noemen die lagere waarde de beleidswaarde. De beleidswaarde van ons woningbezit bedroeg eind 2014 ongeveer € 1.564 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bedraagt dus € 822 miljoen. Dat is het bedrag dat we verwachten niet te ontvangen, omdat we een maatschappelijk beleid voeren. De waarde van de woningen is niet hetzelfde als ons vermogen. We hebben namelijk veel geld geleend om de woningen te kunnen bouwen. Verderop in dit hoofdstuk geven we een overzicht.

BELEIDSWAARDE

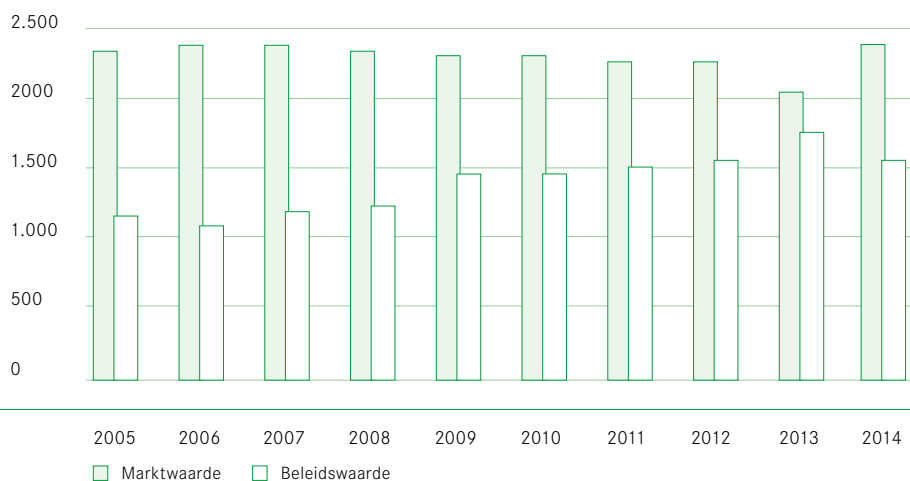
We kiezen er dus voor om niet de marktwaarde te realiseren, maar een lagere waarde die is gebaseerd op ons beleid. We noemen dat de beleidswaarde. Wij hanteren voor de beleidswaarde de volgende parameters:

BELEIDSWAARDE

Verwachte jaarlijkse huurstijging op lange termijn gemiddeld	2,50%
Jaarlijkse variabele lastenstijging gemiddeld	2,00%
Stijging van de onderhoudslasten op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting m.i.v. 2021	3,00%
Disconteringsvoet	5,25%
Verwachte resterende levensduur van de betreffende activa	Minimaal: 15 jaar
	Maximaal: 50 jaar

De hoogte van de beleidswaarde wordt niet alleen door ons beleid bepaald, maar ook door de regelgeving van de overheid. Als we de beleidswaarde vergelijken met de marktwaarde, zien we dat de marktwaarde hoger ligt:

MARKTWAARDE/BELEIDSWAARDE



IPD CORPORATIE VASTGOEDINDEX (MARKTWAARDE)

Al vanaf het eerste uur nemen wij deel aan de IPD Corporatie Vastgoedindex, afgekort de IPD. Deze landelijke benchmark meet de prestaties van Wonen Limburg als investeerder en als beheerder. De IPD geeft inzicht in het financiële rendement op ons vastgoed, gesplitst naar direct rendement (saldo van inkomsten en uitgaven) en indirect rendement (de waardegroei van het vastgoed). Bovendien vergelijkt de IPD onze prestaties met die van de andere deelnemers.

JAAR RENDEMENT	2014 TOTAAL	2014 DIRECT	2014 INDIRECT	2013 TOTAAL	2013 DIRECT	2013 INDIRECT
IPD/aeDex	6,7	3,9	2,7	0,9	3,9	-3,0
Wonen Limburg	6,3	3,7	2,5	-1,8	4,2	-6,0

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het rendement van de corporaties die aan de IPD deelnemen in 2014 6,7% bedroeg (Wonen Limburg 6,3%). Dit rendement heeft betrekking op het gedeelte “standing investments” van de portefeuille. Het rendement uit de dagelijkse bedrijfsvoering bleef met 3,9% (Wonen Limburg 3,7%) op peil. Wij hebben rendement op het geïnvesteerde vermogen nodig om onze activiteiten op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid alsook de verbetering en vernieuwing van wijken en buurten te kunnen blijven betalen.

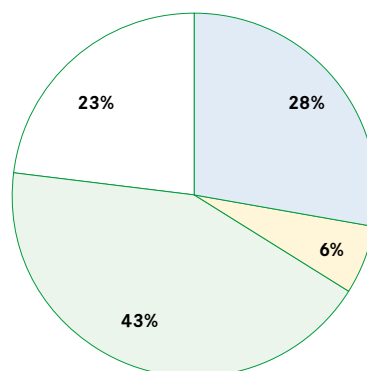
In paragraaf 4.8 kengetallenoverzicht wordt een IPD/aeDex rendement weergegeven gebaseerd op alle vergelijkbare objecten. Deze hebben betrekking op alle vastgoedobjecten inclusief grondobjecten met bouwbestemming in bezit van Wonen Limburg.

4.2.2 BEWUST MINDER VERDIENEN

Het belangrijkste resultaat van de grote investeringen is dat we daardoor in staat zijn om ruim 25.000 goede, betaalbare woningen te verhuren. Dat dit financiële consequenties heeft, blijkt uit het volgende overzicht uit de IPD cijfers 2014 (= marktwaarde).

De inkomsten bestaan uit huur (€ 152,2 miljoen) en overige opbrengsten (€ 0,4 miljoen). Van deze € 152,6 miljoen aan inkomsten gaven we in 2014 € 71,1 miljoen uit aan kosten. De verdeling van de kosten is te zien in het diagram hiernaast.

Voor het onderhoud is een grote kostenpost: 20% van de inkomsten gaven we uit aan onderhoud. Van de inkomsten uit verhuur resteert uiteindelijk na aftrek van bovenstaande kosten een resultaat van € 81,5 miljoen. Ten opzichte van de marktwaarde van de woningen betekent dat een rendement van 3,4% voor het totale bezit van Wonen Limburg. Dit lage rendement wordt voor een groot deel veroorzaakt door ons maatschappelijke beleid. Het resultaat van € 81,5 miljoen wordt aangewend om, buiten de bovengenoemde woninggerelateerde kosten, de betalingen van onder andere de rentelasten, de onrendabele investeringen, de saneringssteun en de vennootschapsbelasting te doen.



VERDELING TOTALE KOSTEN (X € 1.000.000,-)

- Onderhoud (€ 30,5)
- Verzekering/belasting (€ 19,6)
- Beheer (€ 16,5)
- Overig (€ 4,5)

4.2.3 GELD LENEN EN HUIZEN VERKOPEN

Omdat ons vermogen niet zomaar op een bankrekening staat, moeten we bij nieuwe investeringen zorgen dat we aan de financiële middelen komen. Er zijn ruwweg twee manieren. We kunnen geld lenen en we kunnen bestaande woningen verkopen.

Financiële instellingen zijn bereid om geld aan ons te lenen. Het WSW staat voor een groot gedeelte van deze leningen garant. Hierdoor kunnen wij goedkopere leningen aantrekken. De waarde van ons bezit geldt voor het WSW als onderpand op de leningen en de gemeenten en het Rijk staan in de achtervang op deze leningen. De WOZ-waarde van het onderpand is leidend voor het maximale bedrag dat Wonen Limburg kan lenen. Het plafond is 50% van de WOZ-waarde. Voor Wonen Limburg bedraagt deze verhouding momenteel circa 28%; er is dus voldoende ruimte.

4.3 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT GEGARANDEERD DOOR ...

Dat we er om maatschappelijke redenen voor kiezen om niet het hoogste rendement te realiseren, brengt extra risico met zich mee. Het vraagt om een solide financieel beleid. We moeten zorgen dat onze financiële continuïteit is gegarandeerd. De financiële continuïteit garanderen wij door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit);
- de ontwikkeling van het jaarresultaat;
- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit);
- de ontwikkeling van de renterisico's.

4.3.1 ... HET BEWAKEN VAN DE GELDSTROOM

Wij bewaken onze liquiditeit zorgvuldig. Dit doen we door de inkomende en uitgaande kasstromen te begroten en vervolgens voortdurend te bewaken of er bijstellingen nodig zijn. We onderscheiden daarbij:

- kasstromen uit operationele activiteiten;
- kasstromen uit investeringsactiviteiten;
- kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Het grootste deel van de afwijking ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt door het niet realiseren van geplande investeringskasstromen. De fluctuaties in de kasstromen uit nieuwbouw en verkopen vangen we op door de kasstromen uit treasuryactiviteiten, met name de aan te trekken financieringen, aan te passen en tijdelijke overtollige middelen bij banken uit te zetten.

KASSTROOMOVERZICHT

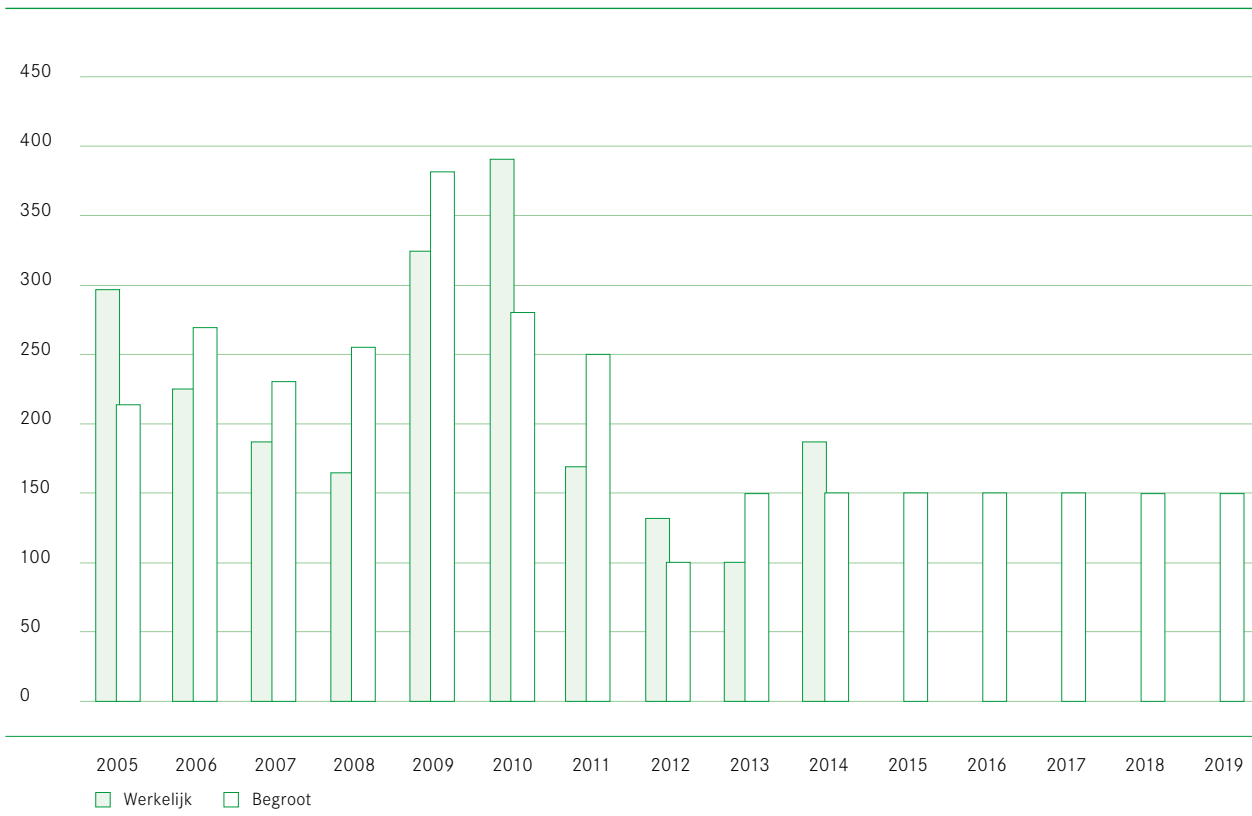
(x € 1.000,-)

	JAARREKENING		BEGROTING				
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten	50.665	14.310	68.847	76.844	83.723	101.953	110.983
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-141.541	-57.415	-115.654	-95.289	-55.746	-39.725	-26.803
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	107.940	43.978	46.807	18.445	-27.208	-57.939	-52.699
Toename/afname liquide middelen	17.064	873	0	0	769	4.289	31.481

VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Een deel van de vernieuwing van onze voorraad betalen we uit de verkoop van huurwoningen. Voor de komende jaren verwachten we 150 woningen per jaar uit ons bestaande bezit te verkopen. In 2014 verkochten we 190 woningen.

VERKOOP VAN HUURWONINGEN



ONRENDABELE INVESTERINGEN

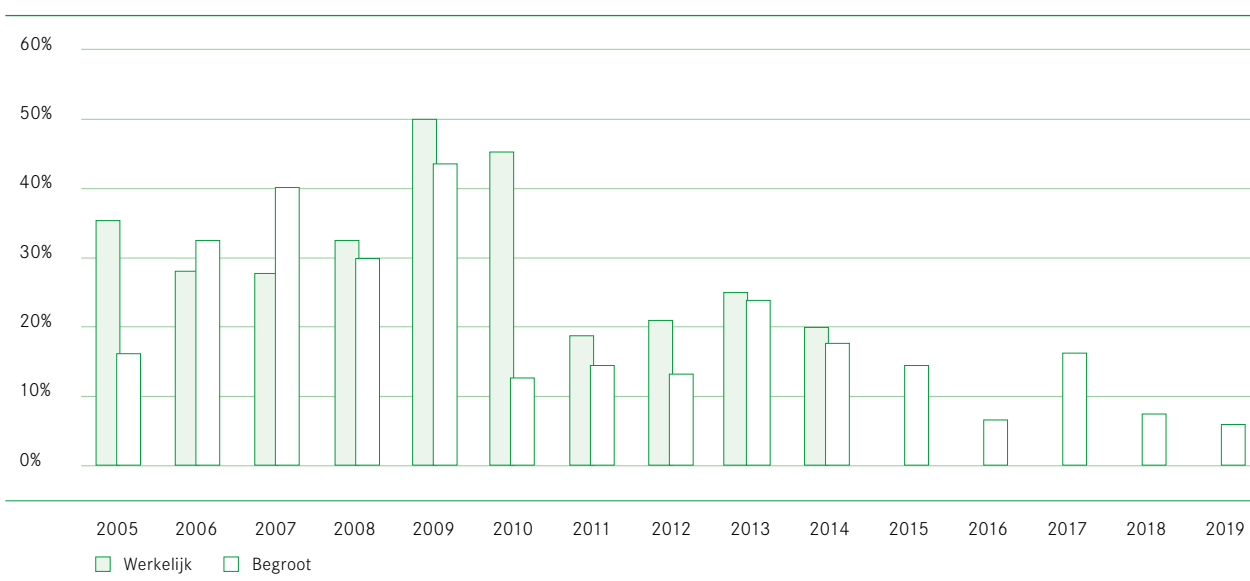
Omdat het de bedoeling is dat het verkopen van bestaande huurwoningen minimaal voldoende opbrengt om alle tekorten te dekken, moeten we deze ontwikkeling nauwgezet volgen. Dit doen we door maandelijks de opbrengsten af te zetten tegen de investeringsbudgetten. De opbrengsten worden ingezet bij:

- onze investeringen in het bestaand bezit (renovaties en herstructureringen);
- onze investeringen in nieuwbouwhuurwoningen;
- onze investeringen in eventuele aankopen van huurwoningen.

Als het verkopen van huurwoningen méér opbrengt, is dat gunstig omdat we dan minder hoeven te lenen en daardoor in de toekomst minder rentelasten hoeven te dragen.

Hieronder laten we zien van welk gedeelte van onze investeringen wij verwachten dat het onrendabel zal zijn.

ONRENDABELE INVESTERINGEN (PERCENTAGE VAN TOTALE INVESTERINGEN)



WERKKAPITAAL

Voor de ontwikkeling van de liquiditeit op de korte termijn letten we op het werkkapitaal en de verhouding tussen de vlottende activa en kortlopende schulden (de current ratio). Het werkkapitaal zijn de inkomsten die we binnen 1 jaar verwachten te ontvangen, verminderd met de uitgaven die we binnen 1 jaar moeten doen.

Zo ontwikkelt ons werkkapitaal en de current ratio zich:

(x € 1.000,-)

PER 31-12 VAN JAAR	JAARREKENING		BEGROTING				
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vlottende activa	75.414	100.866	47.767	47.375	48.520	53.182	85.032
Kortlopende schulden excl. aflossing	44.220	42.142	46.644	47.998	48.417	48.072	47.787
Werkkapitaal	31.194	58.724	1.123	-623	103	5.110	37.245
Current ratio	1,71	2,39	1,02	0,99	1,00	1,11	1,78

De kortlopende schulden zijn gecorrigeerd voor de schulden aan kredietinstellingen daar dit een herfinanciering betreft en derhalve de liquiditeiten direct weer aanvult. De prognose tot 2019 laat zien dat op de middellange termijn aan de liquiditeitsbehoefte wordt voldaan.

4.3.2 ... HET BEWAKEN VAN HET JAARRESULTAAT

Het boekjaar 2014 sluiten we af met een negatief resultaat van bijna € 3,4 miljoen. In de begroting hielden we rekening met een positief resultaat van € 1,7 miljoen. Dit negatief verschil van € 5,1 miljoen komt door:

(x € 1.000.000,-)

VERSCHIL TUSSEN DE BEGROTING EN DE REALISATIE	BEDRAG
Meer huuropbrengsten	-1,5
Meer opbrengsten bij de verkopen van huur- en koopwoningen door hoger aantal verkopen	3,6
Minder geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-0,5
Meer overige bedrijfsopbrengsten; teruggaaf in het kader van de pro rata regeling en ontvangst van een compensatieverplichting	2,9
Lagere afschrijvingskosten	5,7
Minder onderhoud aan woningen; lagere uitgaven planmatig onderhoud dan begroot	0,1
Lagere uitgaven leefbaarheid dan begroot	1,0
Lagere uitgaven Saneringssteun en Wet verhuurderheffing dan begroot	1,2
Meer overige exploitatielasten	-0,8
Minder besluiten investeringsvoorstellen en afwijking tussen werkelijke genomen besluiten en begroot	9,0
Waardeverandering vastgoed als gevolg van RJ 645	-60,8
Meer overige bedrijfslasten	-1,3
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-10,4
Minder door te belasten rentelasten aan de projecten	-0,8
Meer rentelasten als gevolg van de faciliteiten om een rentedaling van 2% te kunnen opvangen ten behoeve van onze derivaten	-0,5
Belastingen; aanpassing actieve belastinglatenties	48,2
Deelnemingen	-0,2
Totaal verschil in begroot en gerealiseerd resultaat	-5,1

4.3.3 ... HET BEWAKEN VAN DE SOLVABILITEIT

De solvabiliteit geeft aan welk deel van onze bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen en welk deel met vreemd vermogen. Cruciaal bij de financiële beoordeling zijn de waarderingsgrondslagen van onze woningen en het andere vastgoed (de materiële vaste activa). Vanaf 2012 zijn we overgestapt van een stelsel van waarden op historische kostprijs naar een stelsel van waardering op bedrijfswaarde voor ons maatschappelijk vastgoed en een waardering op basis van marktwaarde (in verhuurde staat) van ons commercieel vastgoed.

BELEIDS- EN MARKTWAARDE

Op basis van deze waarderingsgrondslag geeft de vermogenspositie van onze balans het volgende beeld:

(x € 1.000,-)

	31-12-2014	31-12-2013
Eigen vermogen	797.713	1.024.830
Voorzieningen en egalisatierekening	11.792	6.730
Vreemd vermogen op lange termijn	837.517	798.900
Vreemd vermogen op korte termijn	129.278	111.340
Totaal vermogen	1.776.300	1.941.800

Op basis van onze verhoudingen per 31 december 2014 bedraagt de solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen, 44,9%. (2013: 52,8%). De daling is voornamelijk het gevolg van het structureel inrekenen van de verhuurderheffing in de beleidswaarde.

DE FINANCIËLE FACILITEIT

Om daarnaast nieuwe woningen te kunnen bouwen of kopen moeten wij, net zoals de meeste particuliere huiseigenaren, leningen afsluiten. Deze financieringen trekken wij aan op de geld- en kapitaalmarkt. Hierbij is een goede solvabiliteit belangrijk om onze toegang tot de geld- en kapitaalmarkt te kunnen garanderen.

Nieuw vreemd vermogen kunnen we tot op bepaalde hoogte aantrekken met garantie of borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, kortweg het WSW. Wij staan sinds 1993 ingeschreven als deelnemer.

Einde 2013 stelde het WSW een nieuw risicobeoordelingsmodel vast. Onderdeel van het nieuwe risicobeoordelingsmodel van WSW is de introductie van het borgingsplafond voor een deelnemer. Het borgingsplafond komt in de plaats van het faciliteringsvolume en is het maximale bedrag aan door WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Het borgingsplafond voor 2015 is vastgesteld op ruim € 979 miljoen wat voldoende is om onze investeringen die we hebben opgenomen in de begroting voor 2015 uit te voeren en te financieren.

4.3.4 ... HET BEWAKEN VAN DE RENTERISICO'S

DE LENINGENPORTEFEUILLE

In 2014 hebben we € 86 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hiertegenover staat dat we voor € 41,8 miljoen hebben afgelost.

De leningenportefeuille per 31 december specificeren we als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
Aantal leningen	259	269
Bedrag aan leningen (x € 1.000,-)	880.148	836.170
Gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille	3,57%	3,68%

In 2014 is er in totaal € 34,2 miljoen aan rente betaald.

De gemiddelde rente van de financieringen ultimo 2014 bedraagt 3,57% (2013: 3,68%). Op de totale leningenportefeuille (ultimo 2014) ad € 880,1 miljoen bedraagt dit voordeel € 1,3 miljoen.

Dit voordeel werd gerealiseerd in:

- Rentehervormingen van bestaande leningen: voor een bedrag van € 16,5 miljoen werden nieuwe rentepercentages overeengekomen. Het gemiddelde percentage van deze leningen was 4,45%, de nieuw overeengekomen percentages bedragen gemiddeld 2,37%, het gerealiseerde voordeel op rentehervorming 2014 bedraagt daarmee € 340.000.
- Herfinanciering aflopende leningen. Een bedrag van € 43 miljoen werd in 2014 geherfinancierd tegen een gemiddeld percentage van 2,88%, waar de oude percentages gemiddeld 4,39% bedroegen. Het gerealiseerde voordeel op herfinanciering bedraagt € 650.000.
- Aantrekken nieuwe financieringen voor een bedrag van € 43 miljoen tegen gemiddeld 2,88%. In vergelijking met het gemiddelde percentage van 2013 (3,73%) bedraagt het voordeel € 365.000.

DE RENTERISICO'S

Het WSW schrijft voor dat er een maximaal renterisico mag zijn van 15%. Het WSW kijkt hiervoor naar de renteconversies en aflossingen uitgedrukt in een percentage van de omvang van de leningen in portefeuille aan het einde van het jaar. In de komende 5 jaren voldoet Wonen Limburg aan deze norm.

AFLOSSINGSFICTIE

De exploitatiekasstroom uit de begroting is voldoende om de rente en de normatieve aflossing van 2% te voldoen. In ons financieel beleid streven we naar een operationele kasstroom (inclusief rente en aflossingsfictie van 2%) groter dan “nihil” over de totale prognoseperiode van 5 jaar. Voor de periode 2015 tot en met 2019 voldoen we hier ruimschoots aan en komen we uit op een gemiddeld overschot van € 11,0 miljoen.

4.4 BELEGGINGEN

De beleggingsportefeuille ultimo 2014 bestaat uit participaties in het Wooninvesteringsfonds (WIF). De lening aan het Wooninvesteringsfonds betreft een achtergestelde lening met een onbepaalde looptijd. Gelet op de vermogenspositie bij het WIF bestaat twijfel over de aflossing van de achtergestelde lening. Wonen Limburg heeft derhalve in 2014 een voorziening gevormd ter grootte van € 6,1 miljoen.

4.5 OVER ONZE RENTABILITEITSPOSITIE

De rentabiliteitspositie kan als volgt worden weergegeven:

	(x € 1.000,-)	
	2014	2013
Eigen vermogen	797.713	1.024.830
Jaarresultaat	-3.397	12.762
Rentelasten vreemd vermogen	34.220	30.673
Totaal vermogen	1.776.300	1.941.800

De rentelasten over het vreemd vermogen zijn gestegen doordat er voor een hoger bedrag aan leningen is afgesloten; de gemiddelde rente is als gevolg van de lage rentestand gedaald naar 3,57% (2013: 3,68%). De rentabiliteit van het eigen vermogen (het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen) bedraagt in 2014 negatief 0,4% (2013: 1,2%). De rentabiliteit van het totale vermogen (het resultaat gecorrigeerd voor rentelasten gedeeld door het totale vermogen) bedraagt in 2014 1,7% (2013 2,2%).

4.6 HET CFV BEOORDEELT

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, kortweg het CFV, houdt namens het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties toezicht op het financiële reilen en zeilen van woningcorporaties.

Het CFV doet risicogericht onderzoek op een zestal toezichtterreinen die van invloed zijn op de financiële continuïteit. De terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

De hiervoor beschreven beoordeling heeft het CFV geen aanleiding gegeven tot het doen van interventies.

4.7 WAT STAAT ONS TE WACHTEN?

GEVOLGEN KABINETSMATREGELEN

In het in 2013 gesloten woonakkoord zijn diverse maatregelen opgenomen die de sector in zijn algemeenheid treffen. Deze maatregelen betreffen onder meer:

- De Wet verhuurderheffing. Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in de gereuleerde sector. De heffing loopt naar verwachting op naar € 1,7 miljard voor de gehele sector in 2017.
- Een door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) opgelegde heffing voor saneringssteun. Voor 2014 was dit € 5,0 miljoen (op basis van het aantal vhe's: € 225 per zelfstandige eenheid en € 115 per onzelfstandige eenheid). Het CFV legt woningcorporaties in 2015 geen saneringsheffing op. Het CFV heeft aangegeven voldoende geld in kas te hebben om eventuele nieuwe saneringsaanvragen in 2015 te kunnen financieren.

De verwachte financiële gevolgen voor Stichting Wonen Limburg bedragen (x € 1.000):

JAAR	VERHUURDERHEFFING (€)	SANERINGSSTEUN (€)
2015	13.154	-
2016	14.269	3.069
2017	15.070	1.565
2018	13.534	1.586
2019	12.961	-

De gevolgen van het kabinetsbeleid zijn doorgerekend in onze kasstroomprognoses. De conclusie van Stichting Wonen Limburg naar aanleiding van deze berekeningen luidt dat wij aan de verwachte heffingen kunnen blijven voldoen. Dit laat onverlet dat in het licht van de gewenste beheersing van de woonlasten een verdere reductie van de beheerskosten een prioritaire opgave voor Wonen Limburg vormt.

DERIVATEN

Wonen Limburg gebruikt derivaten om toekomstig renterisico af te dekken. De marktwaarde van deze derivaten is afhankelijk van de rentestand en schommelt dus dagelijks. Omdat de rente nu lager is dan op het moment van afsluiten van de derivaten, hebben de derivaten een negatieve marktwaarde. Een onderdeel van derivaatcontracten houdt in dat Wonen Limburg, indien de marktwaarde een bepaalde threshold overschrijdt, geld moet storten bij de derivaatbanken als zekerheid. Dit geld blijft echter van Wonen Limburg. Een rentedaling kan dus een liquiditeitsrisico voor Wonen Limburg vormen. Om hieraan te voldoen heeft Wonen Limburg een extra faciliteit van het WSW in gebruik die alleen bestemd is voor margin calls. Hiermee heeft Wonen Limburg voldoende ruimte om aan een 2% rentedaling te voldoen. Dit is ook een vereiste vanuit het CFV. Per 31 december 2014 heeft Wonen Limburg € 28 miljoen aan onderpand gestort bij verschillende derivaatbanken.

BELASTINGZAKEN

Horizontaal Toezicht (samenwerken vanuit vertrouwen)

Bij Horizontaal Toezicht gaat het om wederzijds vertrouwen tussen Wonen Limburg en de Belastingdienst, het scherper naar elkaar aangeven wat ieders verantwoordelijkheden en mogelijkheden zijn om het recht te handhaven en het vastleggen en naleven van wederzijdse afspraken. Horizontaal Toezicht staat of valt met het gegeven dat Wonen Limburg, dan wel onze adviseur, nu of in ieder geval in de nabije toekomst de belastingprocessen in voldoende mate beheerst. Het convenant voor Horizontaal Toezicht is door het bestuur, de RvC en de Belastingdienst op 26 november 2009 ondertekend. Kern van het convenant is dat de samenwerking gebaseerd is op wederzijds vertrouwen, begrip en transparantie. Dit gaat verder dan het voldoen aan fiscale wet- en regelgeving.

Actieve belastinglatentie

Een voorziening voor latente belastingvorderingen treffen we indien er tijdelijke verschillen bestaan tussen de commerciële en de fiscale waardering van balansposten. De berekeningen van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet is vastgesteld. Deze wordt vervolgens contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief. Voor Wonen Limburg betekent dit dat er met een netto rente van 3,94% wordt gerekend.

Wonen Limburg heeft ultimo 2014 drie actieve belastinglatenties gevormd. Eén actieve belastinglatentie heeft betrekking op de verkoopportefeuille over de jaren 2014 tot en met 2018. De tweede actieve belastinglatentie heeft betrekking op de leningenportefeuille welke een gevolg is van de afspraken uit de ondertekende VS02. De derde actieve belastinglatentie heeft betrekking op de fiscale verliezen over de afgelopen jaren.

De toename van de actieve belastinglatentie bedraagt in totaal € 48,2 miljoen en is ten gunste van het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen geboekt. De actieve belastinglatentie voor de verkopen bedraagt voor het jaar 2014 € 5,9 miljoen, voor de leningenportefeuille € 1,1 miljoen en voor de verrekenbare verliezen € 50,3 miljoen. De actieve belastinglatentie is in de jaarrekening opgenomen onder de post 'financiële vaste activa'. De totale actieve belastinglatentie bedraagt € 57,3 miljoen.

Acute belastingdruk

In de aangifte vennootschapsbelasting over het jaar 2012 is in overleg met de fiscus de vastgoedportefeuille afgewaardeerd naar een lagere fiscale waardering op basis van de WOZ-waarde, als gevolg waarvan het belastbaar bedrag in deze periode negatief is. Elk jaar wordt op grond van de marktontwikkeling van de huizenprijzen beoordeeld of een verdere afwaardering noodzakelijk is dan wel een terugname van deze afwaardering mogelijk is. In 2013 was een verdere afwaardering noodzakelijk. Over 2014 vond een terugname plaats.

Op grond van de huidige feiten en omstandigheden hoeft Wonen Limburg de komende jaren geen acute vennootschapsbelasting te betalen. Wonen Limburg zal in haar beleid steeds weloverwogen keuzen maken, die gezien de wensen en uitgangspunten zullen leiden tot een (fiscaal) optimum.

4.8 KENGETALLENOVERZICHT

OMSCHRIJVING (WERKELIJK)	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
JAAR							
Vastgoed Woningen							
Totaal woningen	25.553	25.585	22.652	22.384	22.146	22.751	23.081
Overig vastgoed							
Garages	561	576	548	530	537	540	558
Overige verhuureenheden	2.562	2.184	2.490	2.283	1.964	1.403	1.285
Financieel							
Solvabiliteit eigen vermogen	44,91%*	52,78%*	54,90%*	23,90%	26,40%	26,50%	25,10%
Rentabiliteit eigen vermogen	-0,43%*	1,25%*	0,14%*	-12,00%	4,30%	6,40%	11,90%
Rentabiliteit totaal vermogen	1,74%*	2,24%*	0,08%*	-0,70%	3,50%	4,80%	6,10%
Current ratio	2,39	1,71	1,71	2,18	2,91	2,40	1,68
(Bedragen x € 1.000,-)							
Marktwaaarde gemiddeld per woning	93	82	101	102	105	100	103
Beleidswaarde gemiddeld per woning	61	70	69	68	66	65	54
Aedex (alle vergelijkbare objecten)							
Totaal rendement	7,7	-3,5	-0,7	-2,7	2,2	1,6	-0,5
Direct rendement	3,6	4,0	3,1	2,7	2,8	2,8	2,4
Indirect rendement	4,0	-7,2	-3,7	-5,3	-0,6	-1,2	-2,9
Onderhoud							
Gemiddeld bedrag per woning	1.196	1.150	1.396	1.581	1.397	1.452	1.672
Onderhoud in % van huuropbrengsten	20,07%	21,27%	24,91%	29,10%	26,30%	28,10%	34,10%
Beheernorm							
Gemiddeld bedrag per verhuureenheid	1.273	1.355	1.498	1.632	1.358	1.278	1.234
<i>Het gemiddeld bedrag van 2014 is gebaseerd op interne berekening.</i>							
Overig							
Totale huurachterstand in % van huur december	0,87%	0,82%	0,68%	0,60%	0,50%	0,60%	0,50%
Mutatiegraad (exclusief verkopen)	7,50%	8,68%	8,46%	8,20%	7,50%	7,50%	9,00%
Huurderving in % van de jaarhuur	1,91%	1,99%	2,17%	1,80%	2,10%	1,40%	1,20%
Formatieplaatsen per 1000 woningen	9,11	10,01	11,12	10,63	10,73	10,65	9,85

*In 2012 is een stelselwijziging doorgevoerd (implementatie nieuwe RJ 645). Deze stelselwijziging heeft geleid tot een grote waardeinstijging van het vastgoed, welke in het eigen vermogen als een herwaarderings reserve tot uiting komt. Dit heeft tot gevolg dat een berekende solvabiliteit en ook de rentabiliteiten niet vergelijkbaar zijn met voorgaande jaren.

Opmerking: In 2013 zijn de cijfers van Woningstichting Urmond in de kengetallen opgenomen. Voor de jaren 2008 t/m 2012 is dit niet gebeurd.

5.

JAARREKENING 2014 EN OVERIGE GEGEVENS

5.1 JAARREKENING 2014

5.1.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (NA RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

ACTIVA		31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA			
1	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1	Computersoftware	5.870	5.743
		5.870	5.743
2	MATERIËLE VASTE ACTIVA		
2.1	Sociaal vastgoed in exploitatie	1.386.321	1.647.962
2.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.391	6.723
2.3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.415	21.183
		1.431.127	1.675.868
3	VASTGOEDBELEGGINGEN		
3.1	Commercieel vastgoed in exploitatie	139.044	133.740
3.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.586	12.322
3.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.894	3.258
		155.524	149.320
4	FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
4.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	245	449
4.2	Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.469	6.727
4.3	Andere deelnemingen	255	312
4.4	Latente belastingvordering(en)	57.365	9.196
4.5	Leningen u/g	625	787
4.6	Te vorderen BWS-subsidies	1	2
4.7	Overige vorderingen	17.953	17.982
		82.913	35.455
SOM DER VASTE ACTIVA		1.675.434	1.866.386

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA		31-12-2014	31-12-2013
5	VOORRADEN		
5.1	Vastgoed bestemd voor verkoop	11.680	15.507
5.2	Grondposities bestemd voor verkoop	4.467	4.056
		16.147	19.563
6	ONDERHANDEN PROJECTEN	4.230	4.649
7	VORDERINGEN		
7.1	Huurdebiteuren	2.832	2.191
7.2	Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.135	5.401
7.3	Overige vorderingen	28.419	246
7.4	Overlopende activa	2.304	3.438
		39.690	11.276
8	LIQUIDE MIDDELEN	40.799	39.926
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		100.866	75.414
TOTAAL		1.776.300	1.941.800

(x € 1.000,-)

PASSIVA		31-12-2014	31-12-2013
9	EIGEN VERMOGEN		
	Overige reserves	801.110	1.012.068
	Resultaat boekjaar	-3.397	12.762
9.1	Algemene reserve	797.713	1.024.830
10	VOORZIENINGEN		
10.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.254	5.879
10.2	Voorziening reorganisatiekosten	0	240
10.3	Overige voorzieningen	538	611
		11.792	6.730
11	LANGLOPENDE SCHULDEN		
11.1	Schulden/leningen kredietinstellingen	808.012	788.822
11.2	Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	19.500	0
11.3	Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.005	10.078
		837.517	798.900
12	KORTLOPENDE SCHULDEN		
12.1	Schulden aan kredietinstellingen	87.136	67.120
12.2	Schulden aan leveranciers	7.103	12.083
12.3	Schulden aan groepsmaatschappijen	90	6
12.4	Belastingen en premies sociale verzekering	10.944	9.650
12.5	Overige schulden	1.838	1.218
12.6	Overlopende passiva	22.167	21.263
		129.278	111.340
TOTAAL		1.776.300	1.941.800

5.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

(x € 1.000,-)

	JAARREKENING 2014	JAARREKENING 2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
13 Huuropbrengsten	152.206	138.378
14 Opbrengsten servicecontracten	6.817	6.730
15 Overheidsbijdragen	17	0
16 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	20.336	11.605
17 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	2.633	3.732
18 Overige bedrijfsopbrengsten	3.614	2.852
Som der bedrijfsopbrengsten	185.623	163.297
BEDRIJFSLASTEN		
19 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	32.277	32.579
20 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	75.159	-1.846
21 Lonen en salarissen	12.698	13.295
22 Sociale lasten	2.057	1.916
23 Pensioenlasten	2.464	2.505
24 Onderhoudslasten	30.557	29.433
25 Leefbaarheid	2.544	2.226
26 Lasten servicecontracten	6.850	6.762
27 Overige bedrijfslasten	41.663	32.424
Som der bedrijfslasten	206.269	119.294
BEDRIJFSRESULTAAT	-20.646	44.003
28 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.373	2.721
29 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-10.095	-5.770
30 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	250	294
31 Andere baten en soortgelijke opbrengsten	3.622	3.764
32 Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.588	-31.057
Som der financiële baten en lasten	-40.811	-32.769
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-51.084	13.955
33 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	48.169	-311
34 Resultaat deelnemingen	-482	-882
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-3.397	12.762
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	-3.397	12.762

5.3 KASSTROOMOVERZICHT (INDIRECTE METHODE)

(x € 1.000,-)

	2014	2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	-20.646	44.003
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	32.277	32.579
Waardeverandering materiële vaste activa	75.159	
Mutatie voorzieningen	-5.062	-5.850
Verandering in werkkapitaal		
• mutatie operationele vorderingen	-28.473	-4.991
• mutatie voorraden	3.415	-6.873
• mutatie onderhanden projecten	420	-232
• mutatie operationele schulden	-9.348	25.644
	-33.986	13.548
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	47.742	84.280
Ontvangen interest	311	4.047
Betaalde interest	-33.205	-30.573
Opbrengst en waardeverandering financiële vaste activa	205	-5.553
Betaalde winstbelasting	0	-655
Resultaat op deelnemingen	0	-881
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.053	50.665
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-58.717	-147.529
Desinvesterings in materiële vaste activa	2.688	6.175
Investerings in vastgoedbeleggingen	-3.124	-7.791
Investerings in financiële vaste activa	767	7.604
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-58.386	-141.541
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	86.000	156.020
Aflossingen langlopende schulden	-41.794	-48.080
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	44.206	107.940
Afname cq. toename geldmiddelen	873	17.064
Saldo liquide middelen 1 januari	39.926	22.862
Saldo liquide middelen 31 december	40.799	39.926
Mutatie geldmiddelen	873	17.064

5.4 TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

CONSOLIDATIE

Stichting Wonen Limburg staat aan het hoofd van de groep welke bestaat uit Wonen Limburg Beleggingen B.V., Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Energie B.V., Warmtelevering Westelijke Mijnstreek B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Projectontwikkeling B.V. en Wonen Limburg Participaties B.V. Daarnaast heeft Stichting Wonen Limburg een bestuurlijke verbinding met Woningstichting Weert en Stichting Kantex. Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Limburg, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van de dochtermaatschappijen en de bestuurlijke verbindingen in financiële zin ultimo 2014 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Wonen Limburg gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407 lid 1 sub a BW.

De dochtermaatschappijen en bestuurlijke verbindingen 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.

FUSIEGRONDSLAGEN

Stichting Wonen Limburg is op 11 augustus 2014 juridisch gefuseerd met Woningstichting Urmond. Bij deze fusie was Wonen Limburg de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Wonen Limburg onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. Vanwege het feit dat de fusie op basis van gelijkwaardigheid heeft plaatsgevonden, zijn de vergelijkende cijfers van 2013 bij elkaar opgeteld. Dit sluit aan bij de richtlijnen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede de baten en lasten zijn samengevoegd per 1 januari 2014.

Als gevolg van de intensieve afstemmingen omtrent de uitgangspunten van de vastgoedwaardering ten behoeve van de jaarrekening 2013 waren de

waarderingsgrondslagen van Woningstichting Urmond reeds geharmoniseerd. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers opgeteld kunnen worden en dat het effect van de fusie rechtstreeks in het beginvermogen van 1 januari 2014 gemuteerd is. Het effect van harmonisatie van waarderingsgrondslagen is voor Wonen Limburg derhalve nihil.

De omvang van de fusiekosten bedroeg in 2013 € 42.000 en in 2014 € 20.000. Het betreft kosten voor due diligence onderzoek, kosten ten aanzien van de conversie van data en algemene advieskosten.

PRESENTATIEWIJZIGING

In 2014 is Wonen Limburg een fusie aangegaan met Woningstichting Urmond. Voor de vergelijkbaarheid zijn de cijfers over 2013 aangepast, alsof de fusie al in 2013 zou zijn aangegaan.

STELSELWIJZIGING

In september 2013 heeft de Raad van de Jaarverslaggeving (RJ) de ontwerprichtlijn 290 Financiële instrumenten gepubliceerd, waarin een aantal belangrijke aanvullingen op de bestaande Richtlijn 290 is opgenomen. Wonen Limburg past vanaf 2014 de wijzigingen conform RJ-uiting 2013-15 toe. Dit leidt tot een stelselwijziging in onze jaarrekening. De wijziging die voor Wonen Limburg het meest van belang is, betreft de waardering van de embedded derivaten. Embedded derivaten zijn in basiscontracten van leningen begrepen derivaten. Ook bij toepassing van kostprijswaardering van het basiscontract moet het daarin besloten derivaat onder voorwaarden worden afgesplitst en apart op reële waarde worden gewaardeerd.

Op basis van de stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2014 herrekend en afgenomen met een bedrag van € 9,2 miljoen. Op grond van de in RJ 290 opgenomen overgangsbepalingen zijn de vergelijkende cijfers over 2013 niet op het nieuwe stelsel aangepast.

Op grond van de nieuwe RJ 290 zijn de derivaatcomponenten van de extendible leningen gewaardeerd. De waardemutatie sinds de aanschaf van deze extendible leningen wordt via een stelselwijziging gecorrigeerd in de beginbalans per 1-1-2014. Daarna loopt de jaarlijkse waardemutatie via het resultaat. Vanwege de onzekerheid omtrent toekomstige marktontwikkelingen, is het niet mogelijk een cijfermatige indicatie van het effect op toekomstige boekjaren te geven.

Woningstichting Urmond heeft ultimo 2013 64 woningen onder de regeling 'Slimmer Kopen' verkocht, de voorgeschreven werkwijze is niet volgens de RJ 645

verantwoord. Het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde bij deze verkooptransacties is aangemerkt als verkoopresultaat en niet als (ongerealiseerde) herwaardering. Als gevolg van deze waardering was de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” gelijk aan de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”. Hierdoor is de samenstelling van het eigen vermogen, zoals weergegeven in de jaarrekening 2013 niet juist. Ook is bij waardering van het vastgoed, dat onder deze voorwaarden is verkocht, geen rekening gehouden met waardemutaties na het moment van verkoop. In 2014 is de omvang van het mogelijke waarderingsverschil als ook de omvang van het gerealiseerd en ongerealiseerd eigen vermogen in kaart gebracht. Op basis van de stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2013 herrekend en afgenomen met een bedrag van € 352.996.

Het verloop van het eigen vermogen per 1 januari 2014 is als volgt aan te geven:

	(x € 1.000,-)	
	01-01-2014	31-12-2013
Eigen vermogen per 31 december 2013:		
Wonen Limburg		1.002.599
Woningstichting Urmond		22.584
	1.024.830	1.025.183
Effect stelselwijziging(en) Slimmer Kopen		-353
Effect stelselwijziging Extendible leningen	-9.200	
Eigen vermogen per 1 januari 2014 resp. 31 december 2013	1.015.630	1.024.830

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

1.1 COMPUTERSOFTWARE

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten

van Stichting Wonen Limburg worden geactiveerd. Dergelijke intern vervaardigde immateriële vaste activa worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven van onderzoek worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 SOCIAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE

Grondslag sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als bedrijfsmiddel:

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister voor Wonen en Rijksdienst wordt vastgesteld. Ultimo 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Stichting Wonen Limburg kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien het beleid gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Grondslag waardering als bedrijfsmiddel en waardering tegen actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde:

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten inclusief restwaarde en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. Stichting Wonen Limburg kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen.

De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.

Periodiek groot onderhoud wordt indien toegestaan geactiveerd. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond en opstal. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft

van deze eerdere waardevermindering. Hierbij moet opgemerkt worden dat de terugnemings nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.

- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

2.2 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. 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. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

2.3 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

3 VASTGOEDBELEGGINGEN

3.1 COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen marktwaarde:

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van marktwaarde. De actuele waarde wordt vastgesteld volgens TMS en IPD. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de waarderingen van het commercieel vastgoed, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

In 2013 is de marktwaarde van het commercieel vastgoed bepaald op basis van externe taxaties. In 2014 zijn deze taxaties gedaan op basis van het interne taxatie management systeem (TMS). Deze interne taxaties zijn door externe gecertificeerde taxateurs getoetst. Het kwantitatieve effect van deze wijziging van taxeren is niet te bepalen.

3.2 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd tegen actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden welke we als gerealiseerde verkoop kwalificeren, worden gewaardeerd op actuele waarde zijnde de marktwaarde.

3.3 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs

bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering die wordt gevormd voor het deel van de stichtingskosten dat niet dekkend is.

De geactiveerde rente, die in 2014 wordt toegerekend aan de huurwoningen en de grondposities, is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen ultimo 2013. Dit percentage bedraagt 3,73%.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de realiseerbare waarde (taxatiewaarde van het object of discounted cash flow van exploitatiekasstromen inclusief restwaarde) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

4.1 DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Wonen Limburg.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Stichting Wonen Limburg geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

4.2 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4.3 ANDERE DEELNEMINGEN

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

4.4 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Voor de verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een actieve belastinglatentie getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze latentie worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie gecorrigeerd, voor zover aannemelijk is dat de toekomstige winsten toereikend zijn voor de verrekening. Indien de verwachting is dat de latentie binnen een jaar gerealiseerd wordt, wordt deze onder de overlopende activa opgenomen. Indien de verwachting is dat realisatie langer dan één jaar gaat duren, wordt de latentie onder de financiële vaste activa opgenomen. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

De actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde per ultimo boekjaar. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

De actieve belastinglatentie voor leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningenportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waardering (marktwaarde). Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio welke naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

4.5 LENINGEN U/G

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde

en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4.6 TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES

De onder de financiële vaste activa opgenomen vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woning gebonden Subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

4.7 OVERIGE VORDERINGEN

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De waardeverandering van de kortingsregeling “Kopen dichterbij” maakt onderdeel uit van de reële waarde.

5 VOORRADEN

5.1 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de woningen, waarvan het huurcontract is beëindigd en te koop worden aangeboden. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de te verwachten netto-opbrengstwaarde. Deze netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.2 GRONDPOSITIES BESTEMD VOOR VERKOOP

De grondposities beschikbaar voor verkoop worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs danwel de lagere taxatiewaarde indien de bestemming van deze grond dat rechtvaardigt.

6 ONDERHANDEN PROJECTEN

De onderhanden projecten waarderen we tegen de vervaardigingsprijs. Deze prijs verminderen we met verliezen op de balansdatum die we al kunnen voorzien. De vervaardigingsprijs omvat de betaalde bouwtermijnen en de overige kosten die we rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen toerekenen. Hieronder valt ook een opslag voor indirecte kosten. De al gefactureerde termijnen brengen we in mindering op de onderhanden werken.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post netto-omzet/wijziging in onderhanden projecten zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

7 VORDERINGEN

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

8 LIQUIDE MIDDELEN

De 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. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

10 VOORZIENINGEN

10.1 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

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 woningcorporatie 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 woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. De voorziening wordt gevormd bij het nemen van het bestuursbesluit.

De reeds gedane betalingen worden tot maximaal de hoogte van de voorziening ten laste van deze voorziening gebracht. Indien er meer betaald is dan voorzien, wordt het meerdere geactiveerd onder de vastgoed in ontwikkeling.

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 de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde of actuele waarde.

10.2 VOORZIENING REORGANISATIEKOSTEN

De reorganisatievoorziening heeft betrekking op kosten in verband met de reorganisatie van activiteiten en wordt gevormd indien voor Stichting Wonen Limburg een feitelijke verplichting is ontstaan. De voorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

10.3 OVERIGE VOORZIENINGEN

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale/contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

11 LANGLOPENDE SCHULDEN

11.1 SCHULDEN/LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

De aangetrokken leningen van overheid en kredietinstellingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met aflossingen op basis van het annuïteiten-, het lineaire-, fixe- dan wel dynamisch kostprijsstelsel. Het kortlopend deel van de leningen- en de aflossingsverplichting voor het komend jaar is onder de kortlopende schulden verantwoord.

Stichting Wonen Limburg maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken voor het grootste deel van haar variabele leningenportefeuille. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Stichting Wonen Limburg met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

11.2 VERPLICHTINGEN U.H.V. EXTENDIBLE LENINGEN

De verplichtingen uit hoofde van de extendible leningen hebben betrekking op het derivaatdeel van deze leningen. De verplichting, waarvoor geen kostprijs hedge-accounting mag worden toegepast, wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de marktwaarde, voor zover deze marktwaarde negatief is. Mutaties worden in de resultatenrekening verwerkt.

11.3 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

De terugkoopverplichting van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt gewaardeerd tegen de waarde van het gedeelte van het economisch eigendom op het moment van verkoop. Conform de verkoopovereenkomst heeft Stichting Wonen Limburg echter een terugkoopverplichting met betrekking tot deze woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

12 KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

13 HUUROPBRENGSTEN

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In 2013 stelde de minister een inkomensafhankelijke huurverhoging voor. Wonen Limburg heeft hier in 2014 gebruik van gemaakt en hanteerde een huurverhoging van 3% voor inkomens tot € 34.085, 3,5% voor inkomens tussen de € 34.085 en € 43.602 en 5,5% voor inkomens boven de € 43.602. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

14 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

15 OVERHEIDSBIJDRAGEN

Overheidsbijdragen betreffen de op grond van overheidsregelingen berekende jaarlijkse bijdragen in de exploitatietekorten van nieuw gebouwde en gerenoveerde complexen.

16 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

17 GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN HET EIGEN BEDRIJF

Hieronder worden de toegerekende interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling en de implementatie van immateriële vaste activa verantwoord.

18 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Hieronder verantwoorden we voornamelijk de kosten van administratieve handelingen die we doorberekenen aan derden.

19 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal (onderverdeeld in casco en installaties) worden er geen afzonderlijke componenten erkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

De afschrijvingen op het sociaal vastgoed worden in mindering gebracht op de herwaarderingsreserve sociaal vastgoed. Door af te schrijven wordt dus een deel van de herwaardering gerealiseerd.

20 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

21-22 LONEN, 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. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

23 PENSIOENLASTEN

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de toelichting pensioenlasten.

24 ONDERHOUDSLASTEN

Onder onderhoudslasten 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.

25 LEEFBAARHEID

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke en sociale projecten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

26 LASTEN SERVICECONTRACTEN

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

27 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

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

28 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar. Deze waardeverandering ontstaat door een jaarlijkse toets van de actuele waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

29 WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA, VAN EFFECTEN EN VAN VERPLICHTINGEN

Waardering van effecten geschiedt tegen markt(beurs) waarde per balansdatum. De uit de mutaties in deze waarde voortvloeiende waardeveranderingen worden onder deze post verantwoord.

30 OPBRENGSTEN VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN

Hiermee bedoelen we:

- de ontvangen rente van langlopend uitgezette gelden;
- de bijgeschreven rente op langlopende belegde geldmiddelen;

31-32 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar 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.

33 BELASTINGEN UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Stichting Wonen Limburg heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Stichting Wonen Limburg heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2014 en het fiscale resultaat 2014 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

34 RESULTAAT DEELNEMINGEN

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Wonen Limburg geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

SCHATTINGSWIJZIGINGEN

In het boekjaar 2014 hebben diverse schattingswijzigingen plaatsgevonden. Deze wijzigingen hebben onder andere plaatsgevonden in de bedrijfswaardeberekening, de marktwaarde in verhuurde staat en de belastingslatenties. Het effect van de schattingswijzigingen is verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin de schattingswijziging plaatsvindt, alsmede toekomstige perioden, indien de wijziging van invloed is op de huidige en toekomstige perioden. Het effect van schattingswijzigingen is opgenomen in hetzelfde onderdeel van de winst-en-verliesrekening als waarin de oorspronkelijke schatting is verwerkt. Dit dient om de (volgtijdelijke) jaarrekeningen vergelijkbaar te houden.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteitscategorieën:

- kasstromen uit operationele activiteiten;
- kasstromen uit investeringsactiviteiten en;
- kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Voor een goed inzicht worden de brutokasstromen opgenomen. Dit houdt in dat de ontvangsten en uitgaven afzonderlijk worden vermeld en dus niet worden gesaldeerd. Deze worden per groep van transacties en gebeurtenissen afzonderlijk weergegeven.

5.5 TOELICHTING OP DE BALANS

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Computersoftware	5.870	5.743
Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:		
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.758	1.456
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-15	0
Boekwaarde per 1 januari	5.743	1.456
Mutaties		
Investerings	1.510	4.302
Afschrijvingen	-1.383	-15
	127	4.287
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.268	5.758
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.398	-15
Boekwaarde per 31 december	5.870	5.743
Afschrijvingspercentage	20%	20%
2 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	1.363.311	1.630.559
Onroerende goederen niet zijnde woningen	22.953	17.403
Warmtemeters	57	0
	1.386.321	1.647.962
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.391	6.723
2.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Kantoorgebouw	16.191	17.136
Inventaris	2.517	3.154
Vervoermiddelen	707	893
	19.415	21.183
TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA	1.431.127	1.675.868

(x € 1.000,-)

HET VERLOOP IS ALS VOLGT:	SOCIAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE	VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE
Boekwaarde per 1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.301.131	48.098	30.660
Cumulatieve herwaarderings	698.408		-1.906
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-329.251	-47.254	-7.571
Boekwaarde 1 januari	1.670.288	844	21.183
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		5.879	
Herrubricering naar VOV / Voorraad Niet verkochte woningen	-22.326		
BOEKWAARDE	1.647.962	6.723	21.183
Mutaties			
Investeringen	5.837	57.118	506
Overboeking projecten tegen aanschafwaarde	49.809	-49.809	
Desinvesteringen	-6.602		-106
Afschrijving desinvestering	3.435		
Afschrijvingen (bedrijfswaarde) (19)	-62.015		-2.168
Vrijval afschrijvingen (19)	33.289		
Overboeking niet-DAEB naar DAEB	27.592		
Overboeking DAEB naar niet-DAEB	-22.827		
Herclassificatie/herkwalificatie		-774	
Reclassificatie waardeverandering t.b.v. vergelijkende cijfers	6.130		
Reclassificatie aanschafwaarde t.b.v. vergelijkende cijfers	-16.156		
Reclassificatie afschrijvingen t.b.v. vergelijkende cijfers	8.129		
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde (9)	40.954		
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde (9)	-208.795		
Waardeverandering RJ-645 via vermogen (9)	-43.789		
Waardeverandering RJ-645 via overige waardeverandering MVA (20)	-81.593		
Overige waardeveranderingen en terugnemings daarvan (20)		14.203	
Overige waardeveranderingen haalbaarheidskosten (20)		-767	
Desinvesteringen waardeverandering (20)		-11.858	
Onrendabele investeringen nieuwbouw (20)		5.180	
	-266.602	13.293	-1.768
Boekwaarde per 31 december			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.334.018	54.633	31.060
Cumulatieve herwaarderings	416.080		-1.906
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-346.412	-40.496	-9.739
Boekwaarde 31 december	1.403.686	14.137	19.415
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		11.254	
Herrubricering naar VOV / Voorraad Niet verkochte woningen	-17.365		
BOEKWAARDE	1.386.321	25.391	19.415

INVESTERINGEN

Het bij 'sociaal vastgoed in exploitatie' vermelde bedrag betreft voornamelijk investeringen tegen een huurverhoging en levensduurverlengende ingrepen.

DESINVESTERINGEN

Het bedrag aan desinvesteringen, vermeld bij de onroerende zaken in exploitatie, heeft in hoofdzaak betrekking op de verkoop van 190 woningen en de sloop van 95 woningen.

Stichting Wonen Limburg heeft haar verkoopbeleid verankerd in een verkoopplan 2013 t/m 2021. Per ultimo 2014 zijn ruim 6.250 woningen behorende tot de onroerende zaken in exploitatie geclassificeerd voor de verkoop. Hiervan worden naar verwachting 150 woningen op korte termijn (< 1 jaar) verkocht en 900 woningen tot en met 2021. De boekwaarde van deze 150 woningen bedraagt circa € 2,7 miljoen. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt circa € 18,8 miljoen.

AFSCHRIJVINGEN

Op alle bestaande en nieuwe activa in exploitatie wordt met ingang van boekjaar 2010 afgeschreven op basis van een lineaire afschrijving.

AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE	LINEAIR
Grond	n.v.t.
Opstal	50 jaar

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	LINEAIR
Kantoorgebouw	30 jaar
Inventaris	5 jaar
Automatiseringsapparatuur	5 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

ZEKERHEDEN

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

VERZEKERINGEN

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op de balansdatum circa € 2,12 miljard.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn tegen de meest gebruikelijke voorwaarden en risico's verzekerd. Onderverzekering is op basis van de polisvoorwaarden en afspraken uitgesloten.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

UITGANGSPUNTEN BEDRIJFSWAARDEBEREKENINGEN	2014	2013
Verwachte jaarlijkse huurstijging	inflatie + 0,5%	inflatie + 1,5%
Inrekenen huurharmonisatie	5 jaar	5 jaar
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	3% *	t/m 2020: 0%, 2021 e.v.: 3%
Inrekenen verkoop- en sloopplannen	5 jaar	5 jaar
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	vanaf 2016: 2%	vanaf 2015: 2%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
Moment van discontering	Medio numerando	Medio numerando

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn in het kader van de onroerendgoedbelasting gewaardeerd op € 3,088 miljard. De waardering is gebaseerd op WOZ 2015 en heeft peildatum 1-1-2014.

*Door ketensamenwerking verwachten we dat er tevens een besparing op de onderhoudskosten wordt gerealiseerd, waardoor de kostenontwikkeling neutraal is.

Het sociale vastgoed waarderen wij tegen de bedrijfswaarde. De input voor deze bedrijfswaarde vormen de uitgangspunten van de vastgestelde begroting 2015-2019. In de verantwoorde bedrijfswaardeberekening rekenen wij de verhuurderheffing voor de hele looptijd in. Daarnaast worden huuropbrengsten voor de gehele looptijd inflatievolgend +0,5% ingerekend. Dit is conform ons interne beleid, zoals begroot, en dus volgens een bestendige gedragslijn ingerekend.

ACTUELE WAARDE

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie gebaseerd op bedrijfswaarde bedraagt per ultimo 2014 € 1.392 miljoen (2013: € 1.655 miljoen). Onder bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de netto-omzet oftewel het saldo tussen toekomstige opbrengsten en kosten (exclusief rente en afschrijving), zoals deze is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

(x € 1.000,-)

TOELICHTING MUTATIE BEDRIJFSWAARDE

Gecorrigeerde bedrijfswaarde* 2014	1.392.146
Gecorrigeerde bedrijfswaarde* 2013	1.654.781
Mutatie in gecorrigeerde bedrijfswaarde gedurende verslagjaar	-262.635

DEZE MUTATIE WORDT VEROORZAAKT DOOR DE VOLGENDE EFFECTEN:

A. Jaarresultaat	
Effect contante waarde en restant levensduur	12.903
	12.903

B. Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten	
In de huurprijscomponent	-178.274
In de onderhoudslasten	-17.845
In de bedrijfskosten, belastingen en verzekeringen en overige baten en lasten	-4.532
In de mutatiegraad	317
In de levensduur	30.889
In het verkoopbeleid	725
In het sloopbeleid	-916
In de restwaarde van de grond	-2.198
In de personeelskosten	22.853
In de verhuurderheffing	-172.068
In de inflatie	
	-321.049

C. Gevolgen voor de mutaties in het bezit	
Nieuwbouw	34.973
Transformatie 2013-2014 en overig weggevalen vhe's	-73
Gesloopt bezit	1.205
Verkocht bezit	-489
Mutaties sociaal/commercieel	-4.702
Mutaties woningwaarderingen	14.597
	45.511

MUTATIE BEDRIJFSWAARDE VERSLAGJAAR T.O.V. BEDRIJFSWAARDE ULTIMO VOORGAAND VERSLAGJAAR	-262.635
--	-----------------

*Gecorrigeerde bedrijfswaarde is de bedrijfswaarde excl. warmtemeters en incl. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eigen huurwoningen)

(x € 1.000,-)

3 VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2014	31-12-2013
3.1 Commercieel vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	96.551	107.304
Onroerende goederen niet zijnde woningen	42.493	26.436
	139.044	133.740
3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Eigen huurwoning	5.882	6.819
Slimmer Kopen	5.704	5.503
	11.586	12.322
	EIGEN HUURWONINGEN	SLIMMER KOPEN
Stand per ultimo vorig boekjaar	6.819	6.011
Effect stelselwijziging 01/01		-508
Stand per 1 januari	6.819	5.503
Woningen teruggekocht onder voorwaarden	-435	-169
Woningen verkocht onder voorwaarden		412
Mutatie herwaardering	-502	-42
Stand per 31 december	5.882	5.704

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

EIGEN HUURWONINGEN

Per ultimo boekjaar heeft Stichting Wonen Limburg 60 woningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2013 67 woningen). Indien deze woningen aan Stichting Wonen Limburg ter verkoop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor deze woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen "verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

SLIMMER KOPEN

Per ultimo boekjaar zijn in totaal 66 woningen verkocht onder het principe "Slimmer Kopen" (per ultimo 2013 64 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen "verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden". Op de stand van 01-01-2013 is de stelselwijziging toegepast, de afwaardering bedraagt € 507.803.

	31-12-2014	31-12-2013
3.3 Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.894	3.258
Het verloop is als volgt:	COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE	VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	124.945	3.258
Cumulatieve herwaarderingen	22.153	
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-13.358	
Boekwaarde	133.740	3.258
Mutaties		
Investerings		2.689
Overboeking projecten tegen aanschafwaarde	1.053	-1.053
Afschrijvingen		
Subsidies		
Overboeking niet-DAEB naar DAEB	-27.592	
Overboeking DAEB naar niet-DAEB	22.827	
Overboeking onrendabele investeringen nieuwbouw		
Herclassificatie/herkwalificatie		
Reclassificatie waardeverandering t.b.v. vergelijkende cijfers	-6.127	
Reclassificatie aanschafwaarde t.b.v. vergelijkende cijfers	8.753	
Reclassificatie afschrijvingen t.b.v. vergelijkende cijfers	-3.678	
Waardeverandering RJ-645 via niet gerealiseerde waardeverandering (28)	10.068	
Overige waardeveranderingen en terugnemings daarvan		
Desinvesteringen waardeverandering		
Onrendabele investeringen nieuwbouw		
	5.304	1.636
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	134.751	4.894
Onrendabele investeringen op basis van		
Cumulatieve herwaarderingen	21.329	
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-17.036	
Boekwaarde	139.044	4.894
MARKTWAARDE WAARDERING (TMS EN IPD)	2014	2013
Algemene uitgangspunten		
Risicovrije disconteringsvoet	1,76%	1,91%
Exploitatieperiode	15 jaar	15 jaar
Prijsinflatie	2,10%	2,16%
Looninflatie	2,01%	2,03%
Bouwkosten	2,89%	2,97%
Moment van discontering	eind 2014	eind 2013

	2014	2013
Woningen (TMS)		
Huurprijzen, markthuren ultimo jaar per woning meegenomen		
Leegwaarde worden jaarlijks vastgesteld per woning		
Onderhoudskosten worden op basis van VEX-type per woning meegenomen		
Belastingen worden per gemeente op basis VEX boekje opgenomen		
Verzekeringen worden op basis werkelijke kosten Wonen Limburg opgenomen		
Norm beheerskosten per woning	362	335
Opslag disconteringsvoet wordt per object jaarlijks vastgesteld		
Verwachte gemiddelde vrije verkoopwaardestijging		
Exit yield wordt per object jaarlijks vastgesteld		
Bedrijfsonroerend goed (BOG) (IPD)		
Huurprijzen, markthuren ultimo jaar per contract meegenomen		
Beheerskosten, percentage van de markthuurwaarde	1,5%-4%	1,5%-4%
Looptijden van de contracten		
Onderhoudskosten, belastingen en verzekering bedragen per m2 opgenomen		
Exit yield wordt per contract jaarlijks vastgesteld		
Opslag disconteringsvoet wordt per contract jaarlijks vastgesteld		
Parkeergelegenheden (IPD)		
Huurverhoging en markthuurwaardestijging	1,00%	1,00%
Vrije verkoopwaardestijging	1,00%	1,00%
Norm onderhoud voor garage	133,00	114,76
Norm beheerskosten	52,00	45,27
Exit yield	7,00%	7,00%
Opslag disconteringsvoet wordt per object jaarlijks vastgesteld		

De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie gebaseerd op bedrijfswaarde bedraagt per ultimo 2014 € 166 miljoen (2013: € 159 miljoen).

(x € 1.000,-)

4	FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
---	-------------------------	------------	------------

Deelnemingen

De post deelnemingen bestaat per 31 december uit de volgende posten:

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	245	449
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.469	6.727
Andere deelnemingen	255	312
	6.969	7.488

4.1 DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

De post betreft de volgende deelnemingen:

	ZETEL	AANDEEL IN HET GEPLAATSTE KAPITAAL	NETTOVERMOGENS- WAARDE PER 31-12-2014	VERKRIJGINGSPRIJS DEELNEMING
Kraneveld B.V.	Horst aan de Maas	50%	0	18
Wonen Limburg Holding B.V.	Roermond	100%	0	18
Wonen Limburg Beleggingen B.V.	Roermond	100%	6	18
Warmtelevering Westelijke Mijnstreek B.V.	Urmond	100%	239	18

Het verloop van deze post is als volgt:

	WARMTELEVERING WESTELIJKE MIJNSTREEK B.V.	WONEN LIMBURG BELEGGINGEN B.V.	WONEN LIMBURG HOLDING B.V.	KRANEVELD B.V.
Stand per 1 januari	442	7	0	0
Verworven deelneming				
Aandeel resultaat deelneming	-203	-1	-256	35
	239	6	-256	35
Aanpassing tot nettovermogenswaarde			256	-35
STAND PER 31 DECEMBER	239	6	0	0

De deelnemingen Wonen Limburg Holding B.V. en Kraneveld B.V. hebben een negatieve nettovermogenswaarde. Om het financiële risico hiervan bij Stichting Wonen Limburg tot uitdrukking te brengen is de negatieve vermogenswaarde verrekend met de vordering uit hoofde van de leningen die Stichting Wonen Limburg op deze deelnemingen heeft. Doel van deelneming Warmtelevering Westelijke Mijnstreek B.V. is het produceren en leveren van warmte, koeling en warm tapwater aan gebruikers van woningen of bedrijfsruimten verhuurd of verkocht.

(x € 1.000,-)

4.2 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	WONING- STICHTING WEERT	LENING U/G STICHTING KANTEX	LENING U/G WONEN LIMBURG HOLDING B.V.
Het verloop van deze post is als volgt:			
Stand per 1 januari	1.029	905	3.813
Rente	4		82
Verstrekte leningen			62
Aflossingen		-60	
Voorziening negatieve nettovermogenswaarde deelneming	-29		-256
STAND PER 31 DECEMBER	1.004	845	3.701
	WARMTELEVERING WESTELIJKE MIJNSTREEK B.V.	TOTAAL	
Stand per 1 januari	980	6.727	
Rente		86	
Verstrekte leningen		62	
Aflossingen	-61	-121	
Voorziening negatieve nettovermogenswaarde deelneming	0	-285	
STAND PER 31 DECEMBER	919	6.469	

Lening u/g verstrekt aan Warmtelevering Westelijke
Mijnstreek B.V. met een looptijd van 15 jaar tegen een
rentepercentage van 4% op basis van annuïtaire aflossing.

	NOMINAAL	AFLOSSING	AGIOSTORTING	RESTANT AFLOSSING
Lening u/g d.d. 01-05-2010	888	173	350	367
Lening u/g d.d. 01-09-2011	1.034	132	350	552
	1.922	305	700	919

4.3 ANDERE DEELNEMINGEN	ZETEL	% INGELEGD KAPITAAL	AANDEEL IN KAPITAAL PER 31-12-2014
De post betreft de volgende deelnemingen:			
Coöperatieve Vereniging "Thuis in Limburg" U.A.	Heerlen	40%	255
Het verloop van deze post is als volgt:			CV Thuis in Limburg
Stand per 1 januari			312
Verworven deelneming			0
Aandeel resultaat deelneming			-57
STAND PER 31 DECEMBER			255

(x € 1.000,-)

4.4 LATENTE BELASTINGVORDERING(EN)	31-12-2014	31-12-2013
Stand per 1 januari	9.196	9.851
Mutatie boekjaar	48.169	-655
ACTIEVE BELASTINGLATENTIE 31 DECEMBER	57.365	9.196
Specificatie actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit:		
Stand per 1 januari	7.368	7.754
Mutatie boekjaar	-1.476	-386
Stand per 31 december	5.892	7.368
De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd bezit.		
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	77.600	82.778
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	50.319	49.669
Verschil	27.281	33.109
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,94% gerekend met een verwacht gemiddeld verkoopmoment	23.569	29.473
Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief van 25,0%	5.892	7.368
Specificatie actieve belastinglatentie leningen:		
Stand per 1 januari	1.366	1.635
Mutatie boekjaar	-199	-269
Stand per 31 december	1.167	1.366
De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningportefeuille.		
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,94%	4.668	5.465
Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief van 25,0%	1.167	1.366
Specificatie actieve belastinglatentie bij voorwaartse verliescompensatie:		
Stand per 1 januari	462	462
Mutatie boekjaar	49.844	0
Stand per 31 december	50.306	462

(x € 1.000,-)

4.5 LENINGEN U/G	31-12-2014	31-12-2013
Lening u/g Wooninvesteringsfonds	0	0
Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon	625	658
Lening u/g Gemeente Maasgouw	0	129
	625	787

Het verloop is als volgt:	LENING U/G WOONINVESTERINGSFONDS	LENING U/G MEDISCH CENTRUM PANTALEON	LENING U/G GEMEENTE MAASGOUW
Stand per 1 januari	0	658	129
Mutaties:			
Dotaties	-261		
Verstrekkings/uitzettingen			
Aflossingen/onttrekkingen		-33	-129
Bijschrijving rente /indexering	261		
STAND PER 31 DECEMBER	0	625	0

Gezien de aard van de posten is het niet mogelijk in te schatten welk gedeelte komend verslagjaar vervalst.

LENING U/G WOONINVESTERINGSFONDS

De lening aan het Wooninvesteringsfonds betreft een achtergestelde lening ad € 6,1 miljoen met een onbepaalde looptijd. Omdat het WIF niet voldoet aan alle bankconvenanten, moet op de bankfinanciering extra worden afgelost. Gelet op de onzekerheid omtrent het aflossen van de achtergestelde leningen is voor de totale vordering een voorziening gevormd.

LENING U/G MEDISCH CENTRUM PANTALEON

De lening betreft de inrichtingskosten die over een periode van 20 jaar op de huurder worden verhaald via de huurprijs. Bij eerdere huuropzegging zal verrekening van de restwaarde van de inrichting plaatsvinden door middel van betaling ineens of verrekening in de huur.

LENING U/G GEMEENTE MAASGOUW

Betreft de financiering van de aankopen van gronden die de gemeente Maasgouw heeft aangekocht ter realisering van een gezamenlijk project in het kerkdorp Maasbracht. De lening is te allen tijde opeisbaar en aflosbaar met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden. In 2014 is de lening door de gemeente Maasgouw geheel afgelost.

(x € 1.000,-)

4.6 TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES	31-12-2014	31-12-2013
Stand per 1 januari	2	503
Mutaties in het boekjaar:		
Rente		20
Afkoop	-1	-300
Ontvangen bijdragen		-221
	-1	-501
STAND PER 31 DECEMBER	1	2

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 898.

(x € 1.000,-)

4.7 OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2014	31-12-2013
Kortingsregeling "Kopen dichterbij"	17.953	17.982
	17.953	17.982
Het verloop is als volgt:	KORTINGSREGELING "KOPEN DICHTERBIJ"	KORTINGSREGELING "KOPEN DICHTERBIJ"
Stand per 1 januari	17.982	18.406
Mutaties:		
Verstrekkings/uitzettingen	0	0
Aflossingen/onttrekkingen	-406	-424
Bijschrijving rente/indexering	377	-1.156
Ontrekking voorziening afwaardering	0	1.156
STAND PER 31 DECEMBER	17.953	17.982

KORTINGSREGELING "KOPEN DICHTERBIJ"

In 2007 heeft Wonen Limburg de koopvariant "Kopen dichterbij" geïntroduceerd en eind 2011 is deze regeling beëindigd. Hiermee werd de doelgroep tot een bepaald bruto jaarinkomen de gelegenheid geboden om een woning met korting te kopen. In verband met de zekerheid omtrent het terugbetalen van de korting werd een tweede hypotheek ten gunste van Wonen Limburg gevestigd. De verleende korting wordt terugbetaald bij verkoop van de woning of voorafgaand aan de doorverkoop.

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
5 VOORRADEN		
5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vervaardigingsprijs	11.680	15.507
	11.680	15.507
5.2 Grondposities bestemd voor verkoop		
Vervaardigingsprijs	15.042	13.300
Af: Voorziening voor verwachte verliezen	-10.575	-9.244
	4.467	4.056
6 ONDERHANDEN PROJECTEN		
Onderhanden werken op nieuwbouw koop incl. gefactureerde termijnen	4.230	4.649
	4.230	4.649
In het saldo zijn de gefactureerde termijnen voor beide jaren nihil.		
7 VORDERINGEN		
7.1 Huurdebiteuren		
Te vorderen huren, herstel- en vervolgingskosten:	1.831	1.260
Te vorderen huren zittende huurders	2.376	2.038
Te vorderen huren vertrokken huurders	-1.375	-1.107
Af: voorziening wegens mogelijke oninbaarheid	2.832	2.191

De van “zittende” huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

	AANTAL HUURDERS	AANTAL HUURDERS	BEDRAG ACHTERSTAND	BEDRAG ACHTERSTAND
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Achterstand				
tot en met 1 maand	1.039	1.204	621	967
2 t/m 3 maanden	143	303	110	219
4 maanden en meer	563	53	1.100	74
	1.745	1.560	1.831	1.260

De van “zittende” huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,87% (ultimo vorig boekjaar: 0,82%) van de bruto jaarhuur, zijnde 12 maal huur over december 2014. De voorziening wegens mogelijke oninbaarheid geeft het volgende verloop te zien:

(x € 1.000,-)

	31-12-2014	31-12-2013
Voorziening per 1 januari	1.107	1.178
Af: vrijval wegens		
- ontvangen posten	30	27
- afgeboekte posten	-304	-479
Bij: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	542	381
Voorziening per 31 december	1.375	1.107
7.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Wonen Limburg Participaties B.V.	0	94
Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V.	94	0
Wonen Limburg Energie B.V.	4.503	4.023
Stichting Kantex	96	6
Kraneveld B.V.	1.042	1.120
Warmtelevering Westelijke Mijnstreek B.V.	400	158
	6.135	5.401

Op de vordering Kraneveld B.V. is een voorziening voor de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming op Kraneveld B.V. opgenomen ter waarde van € 229.104 (vorig boekjaar € 264.455).

(x € 1.000,-)

	31-12-2014	31-12-2013
7.3 Overige vorderingen		
Nieuwbouw koopwoningen (vervallen gefactureerde termijnen)	0	34
Margin Call	27.753	0
Overige posten	666	212
	28.419	246
7.4 Overlopende activa		
Vooruit betaalde verzekeringspremie	4	453
Nog te ontvangen verkoop woningen	109	849
Nog te ontvangen Pro Rata	1.420	1.284
Nog te ontvangen rente	138	198
SPW te ontvangen pensioenpremie	25	0
Overige posten	608	654
	2.304	3.438
8 LIQUIDE MIDDELEN		
Direct opvraagbaar		
Rekening courant banken	18.287	22.045
Overige bank/spaartegoeden	22.510	17.879
Kas	2	3
Kruisposten	0	-1
	40.799	39.926

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van
Stichting Wonen Limburg.

(x € 1.000,-)

9 EIGEN VERMOGEN**31-12-2014****31-12-2013**

In de statuten zijn geen passages ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen opgenomen.

9.1 Algemene reserve

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt weer te geven:

Beginstand eigen vermogen volgens de jaarrekening	1.024.830	929.131
Effect stelselwijziging(en) Slimmer Kopen	0	-353
Effect stelselwijziging(en) Extendible Leningen	-9.200	0
Beginstand eigen vermogen volgens jaarrekening	1.015.630	928.778
Realisatie herwaardering	-33.289	-23.813
Mutatie herwaarderingsreserve Sociaal Vastgoed	-178.251	104.148
Mutatie herwaarderingsreserve voor verkoop bestemde woningen	-2.980	2.955
Resultaat boekjaar	-3.397	12.762
Eigen vermogen volgens jaarrekening	797.713	1.024.830

Het aandeel van de rechtspersoon in het eigen vermogen is onder te verdelen in gerealiseerd vermogen en niet gerealiseerd vermogen.

Gerealiseerd vermogen	181.805	201.341
Ongerealiseerd vermogen	615.908	823.489
Totaal eigen vermogen	797.713	1.024.830

Het verloop van het gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	201.341	204.980
Effect stelselwijziging (en) Slimmer Kopen	0	-353
Herclassificatie van ongerealiseerd eigen vermogen	-7.592	0
Realisatie door afschrijving	33.289	23.813
Realisatie uit hoofde van verkoop	8.209	5.015
Realisatie uit hoofde van sloop	894	0
Overige mutaties	-54.337	-32.114

BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER**181.805****201.341**

Het verloop van het niet gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

	HERWAARDE- RINGSRESERVE SOCIAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDE- RINGSRESERVE COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDE- RINGSRESERVE VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	HERWAARDE- RINGSRESERVE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN
Boekwaarde per 1 januari	769.196	39.152	12.902	2.239
Herclassificatie van gerealiseerd eigen vermogen	6.077	1.515		
Realisatie door afschrijving	-33.080		-209	
Realisatie uit hoofde van verkoop	-8.209	-680		
Realisatie uit hoofde van sloop	-894	-14		
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	40.954		128	57
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-208.795		-758	-701
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.449			-706
Overige mutaties	-1.669	3.372	-2.350	830
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	561.131	43.345	9.713	1.719

(x € 1.000,-)

10 VOORZIENINGEN	31-12-2014	31-12-2013
------------------	------------	------------

10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	5.879	10.354
bij: dotatie/vrijval in het boekjaar	11.906	12.099
af: onttrekking in het boekjaar	-6.531	-16.574

SALDO PER 31 DECEMBER	11.254	5.879
------------------------------	---------------	--------------

10.2 Voorziening reorganisatiekosten

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	240	642
bij: dotatie/vrijval in het boekjaar	0	34
af: onttrekking in het boekjaar	-240	-436

SALDO PER 31 DECEMBER	0	240
------------------------------	----------	------------

Wonen Limburg heeft over boekjaar 2014 een verplichting tot het betalen van de zogenaamde crisisheffing voor de medewerkers met een loon hoger dan € 150.000. Deze crisisheffing over boekjaar 2014 bedraagt (voor de bestuurder G.G.M.P. Peeters) € 235,24.

10.3 Overige voorzieningen	31-12-2014	31-12-2013
----------------------------	------------	------------

Loopbaanontwikkelingsbudget	155	241
Uitgestelde beloningen	383	370

SALDO PER 31 DECEMBER	538	611
------------------------------	------------	------------

De overige voorzieningen hebben een langlopend karakter

Het verloop is als volgt:

	LOOPBAANONTWIK- KELINGSBUDGET	UITGESTELDE BELONINGEN
Stand per 1 januari	241	370
Mutaties:		
dotaties/vrijval	-11	38
onttrekkingen	-75	-25
STAND PER 31 DECEMBER	155	383

LOOPBAANONTWIKKELINGSBUDGET

Op grond van de CAO-bepalingen heeft een werknemer die op 1 januari 2010 in dienst is recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal € 4.500 al naar gelang dienstverband en arbeidsduur, voor de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014. De hoogte van de voorziening is gesteld op 40% van het toegekende budget aan werknemers jonger dan 55 jaar minus de daadwerkelijk opgenomen bedragen.

VOORZIENING UITGESTELDE BELONINGEN

Met ingang van 2007 is het vormen van een voorziening van uitgestelde beloningen verplicht. In deze voorziening zijn de in de toekomst te verwachten uit te keren jubileum-uitkeringen opgenomen. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO-bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 4%, waarbij € 45.878 een looptijd korter dan 1 jaar en € 194.307 een looptijd langer dan 5 jaar heeft.

(x € 1.000,-)

11	LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
11.1	Schulden/leningen kredietinstellingen		
Het verloop van deze post is als volgt:			
	Boekwaarde per 1 januari	788.822	680.976
	Bij: nieuwe leningen	86.000	100.800
	Bij: overname leningen Mooiland	0	57.016
	Af: aflossingen	-41.794	-47.662
	Af: mutaties aflossingsverplichting	-25.016	-2.308
	Boekwaarde per 31 december	808.012	788.822
	WAARVAN LANGER DAN 5 JAAR	722.778	636.225

RENTE- EN KASSTROOMRISICO

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

(x € 1.000,-)

RENTEPERCENTAGE	€	RESTERENDE LOOPTIJD	€
Roll over		< 1 jaar (kortlopend)	72.136
0% - 1%	67.400	van 1 tot 5 jaar	85.234
1% - 2%	5.258	van 5 tot 10 jaar	105.025
2% - 3%	71.354	van 10 tot 15 jaar	51.414
3% - 4%	284.750	van 15 tot 20 jaar	84.744
4% - 5%	369.966	> 20 jaar	481.595
5% - 6%	73.294		0
>6%	8.126		0

HERFINANCIERING

De gemiddelde rente van de financieringen ultimo 2014 bedroeg 3,57%. In 2013 was dit nog 3,68%. Op de totale leningportefeuille (ultimo 2014) ad € 880,1 miljoen bedraagt dit voordeel € 1,3 miljoen.

Dit voordeel werd gerealiseerd in:

- Renteherzieningen van bestaande leningen: voor een bedrag van € 16,5 miljoen werden nieuwe rentepercentages overeengekomen. Het gemiddeld percentage van deze leningen was 4,45%, de nieuw overeengekomen percentages bedragen gemiddeld 2,37%, het gerealiseerde voordeel op renteherziening 2014 bedraagt daarmee € 340.000.
- Herfinanciering aflopende leningen. Een bedrag van € 43 miljoen werd in 2014 geherfinancierd tegen een gemiddeld percentage van 2,88%, waar de oude percentages gemiddeld 4,39% bedroegen. Het gerealiseerd voordeel op herfinanciering bedraagt € 650.000.
- Aantrekken nieuwe financieringen voor een bedrag van € 43 miljoen tegen gemiddeld 2,88%. In vergelijking met het gemiddelde percentage van 2013 (3,68%) bedraagt het voordeel: € 365.000.

RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire-, annuïteiten- danwel het dynamisch kostprijschuursysteem. Van het totaal der langlopende schulden vervalt een bedrag van circa € 72,1 miljoen in het volgend boekjaar.

BORGSTELLING

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 917 miljoen plaatsgevonden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningen met een variabele hoofdsom zijn hierbij volledig, € 84 miljoen, meegenomen terwijl 24% van de maximale hoofdsom, € 20,4 miljoen, daadwerkelijk is opgenomen. Voor het restant van de portefeuille is door de gemeenten garantie verstrekt. Wonen Limburg heeft zich jegens het WSW verbonden, een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht tot lastgeving met precatieve werking aan te gaan, met betrekking tot alle bij het WSW in onderpand gegeven woonegelegenheden. Conform de deelnemersvoorwaarden van het WSW mogen de onderliggende complexen niet hypotheccair worden bezwaard.

11.2 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN

Omdat per balansdatum de reële waarde van de verplichtingen uit hoofde van van extendible leningen negatief is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de lagere reële waarde. De afwaardering uit voorgaande jaren is conform RJ 290 verwerkt als stelselwijziging per 1-1-2014.

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000,-)

	2014	2013
Stand 1-1/stelselwijziging	9.200	0
Bij: afwaardering in boekjaar	10.300	0
Stand 31-12	19.500	0

RENTE-INSTRUMENTEN

Wonen Limburg heeft derivaten (renteswaps) afgesloten met een nominaal bedrag van € 138 miljoen ultimo 2014. Dit is inclusief de swaps van Woningstichting Urmond, die met ingang van 2014 in de portefeuille zijn verwerkt. Uit hoofde van het swapcontract betaalt Wonen Limburg een vaste rente en ontvangt een variabele rente. De swapcontracten zijn/worden gekoppeld aan rollover leningen met eenzelfde bedrag. De swaps worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde en indien er sprake is van een effectieve hedge dan wordt de negatieve waarde niet geboekt voor het effectieve deel. De swaps die reeds zijn gestart dekken exact de variabele rentekasstroom uit hoofde van een rollover lening met gelijke hoofdsom. De totale hedge-relatie zorgt ervoor dat Wonen Limburg per saldo een vaste rente betaalt. Per 31-12-2014 heeft de renteswapportefeuille een negatieve marktwaarde van € 80 miljoen. In 2014 zijn voor € 12 miljoen renteswaps gestart met een onderliggende lening. Ter afdekking van toekomstige renterisico's zullen nog voor € 43 miljoen swaps starten welke al aangetrokken zijn. De swaps hebben een startdatum in de periode 2015-2020. Deze swaps zijn bedoeld om in de toekomst variabel rentende leningen af te dekken.

(x € 1.000,-)

11.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2014	31-12-2013
Eigen huurwoningen	3.934	4.222
Slimmer Kopen	6.071	5.856
	10.005	10.078

	Eigen huurwoningen	Slimmer Kopen
Saldo per 1 januari	4.222	6.011
Effect stelselwijziging 1/1	0	-155
Saldo per 1 januari	4.222	5.856
Mutatie aandeel woningen verkocht onder voorwaarden		-176
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	-288	412
Woningen verkocht onder voorwaarden in het boekjaar		-21
SALDO PER 31 DECEMBER	3.934	6.071

EIGEN HUURWONINGEN

Per ultimo boekjaar heeft Stichting Wonen Limburg 60 woningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2013 67 woningen). Indien deze woningen aan Stichting Wonen Limburg ter verkoop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs wat voor deze woning is betaald. De waarde met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder vastgoedbeleggingen "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

SLIMMER KOPEN

Per ultimo boekjaar zijn in totaal 66 woningen verkocht onder het principe "Slimmer Kopen" (per ultimo 2013 64 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. De waarde met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder vastgoedbeleggingen "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden". Op de stand van 01-01-2013 is de stelselwijziging toegepast, de afwaardering bedraagt € 154.807.

(x € 1.000,-)

12 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
12.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Kasgeldleningen	15.000	20.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	72.136	47.120
	87.136	67.120
12.2 Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	7.103	12.083
	7.103	12.083
12.3 Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekening courant Wonen Limburg Energie B.V.	90	6
	90	6
Over de rekening-courant wordt een marktconforme rente vergoed.		
12.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	570	533
Omzetbelasting	10.174	8.919
Sociale lasten	200	198
	10.944	9.650
12.5 Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	1.812	1.073
Overige posten	26	145
	1.838	1.218
12.6 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	13.963	12.579
Disagio Leningen Mooiland	3.653	5.099
Vooruitontvangen huur	1.284	1.223
Vooruitontvangen huurtoeslag	0	8
SPW te betalen pensioenpremie	0	58
Overige	3.267	2.296
	22.167	21.263

Op de post disagio Leningen Mooiland is in 2014 een bedrag van € 1.002.808 aan meegekochte rente betaald. Daarnaast heeft Wonen Limburg ervoor gekozen om de lineaire amortisatie toe te passen op het resterende bedrag € 4.096.302. De jaarlijkse vrijval is gebaseerd op het gewogen gemiddelde van de resterende looptijd (9,25 jaar), en bedraagt € 442.843 per jaar. De vrijval is opgenomen onder de post: 31 andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Wonen Limburg maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Wonen Limburg met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is ultimo 2014 € 80 miljoen negatief. Ultimo 2013 bedroeg de marktwaarde € 22,9 miljoen negatief.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2014 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde.

(x € 1.000.000,-)

	BOEKWAARDE	NOMINAAL	MARKTWAARDE
Interest rate swaps	0	138	-80
Overig	0	0	0
Totaal	0	138	-80

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt.

(x € 1.000.000,-)

	TOT 1 JAAR	TUSSEN 1 - 5 JAAR	TUSSEN 5 - 10 JAAR	TUSSEN 10 - 20 JAAR	> 20 JAAR
Interest rate swaps	18	6	0	7	107
Overig	0	0	0	0	0
Totaal	18	6	0	7	107

De derivaten starten nominaal als volgt in tijd.

(x € 1.000.000,-)

	REEDS LOPEND	BINNEN 1 JAAR	TUSSEN 1 - 2 JAAR	TUSSEN 2 - 5 JAAR	> 5 JAAR
Interest rate swaps	95	18	20	0	5
Overig	0	0	0	0	0
Totaal	95	18	20	0	5

Van de derivaten die in de toekomst starten, heeft € 43 miljoen betrekking op nog aan te trekken leningen voor de herfinanciering van aflopende leningen.

HEDGE DOCUMENTATIE

DOELSTELLINGEN RISICOBEEHER

In het treasurystatuut van Wonen Limburg staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurystatuut. In het vigerende statuut is het gebruik van de afschermende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Het aangaan van rente-instrumenten mag alleen worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met een minimale rating welke vastgesteld is in het treasurystatuut. Tevens voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

HEDGE STRATEGIE

Wonen Limburg documenteert de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

TYPE HEDGE

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Toetsing van deze kritische kenmerken is per rente-instrument uitgevoerd, voor ieder instrument afzonderlijk is de hedge documentatie gevuld.

AFGEDEKTE POSITIE

Wonen Limburg dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige en toekomstige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten respectievelijk af te sluiten leningen per dag afgedekt. Deze kasstromen worden naar kalenderjaar gegroepeerd.

HEDGE INSTRUMENTEN

Wonen Limburg maakt gebruik van rentederivaten om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige en toekomstige leningen af te dekken. Wonen Limburg maakt gebruik van Interest Rate Swaps (IRS). Hierbij ontvangt Wonen Limburg een variabele rente van de tegenpartij en betaalt Wonen Limburg een vaste rente.

ACCOUNTING

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. In 2014 is op basis van de hedge documentatie geen sprake van ineffectiviteit.

MARKTRISICO

Wonen Limburg heeft geen effecten en loopt uit dien hoofde geen risico's ten aanzien van de waardering hiervan. Wonen Limburg neemt met financiële derivaten geen speculatieve positie in.

VALUTARISICO

Wonen Limburg is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

PRIJSRISICO

Wonen Limburg heeft geen effecten en loopt uit dien hoofde geen risico's ten aanzien van de waardering hiervan.

RENTERISICO

Wonen Limburg loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonen Limburg risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft Wonen Limburg renteswaps afgesloten, zodat zij variabele rente ontvangt en vaste rente betaalt.

In onze leningenportefeuille zijn 71 leningen opgenomen met een extra renterisico. Deze zijn onder te verdelen in 10 basisrente leningen, 46 reguliere renteherzieningen en 15 spreadherzieningen. Het gaat om een totaalbedrag aan leningen met een nominale waarde van € 269 miljoen. De vervalltermijnen van de leningen kunnen in de tijd als volgt worden weergegeven;

TERMIJN VAN RENTE- OF OPSLAGHERZIENING	< 5 jaar	5 tot 10 jaar	> 10 jaar	Totaal
Nominaal bedrag (* € 1.000.0000)	203	21	45	269

KREDIETRISICO

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasury Statuut. Besloten is te

kiezen voor wederzijdse verrekening van marktwaarden om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. Met drie derivaatbanken is een tweezijdige afspraak gemaakt om indien de marktwaarde van derivaten een bepaalde grenswaarde bereikt, tijdelijk een margin te storten of te ontvangen. Op 31 december 2014 is er aan margin een bedrag van € 27,7 miljoen gestort. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te betalen rente op de derivaten en de te storten margin door de financiële instellingen.

LIQUIDITEITSRISICO

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Wonen Limburg en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Wonen Limburg heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld faciliteiten beschikbaar. In een aantal derivaatcontracten worden breakclauses genoemd, welke geconcentreerd zijn in de jaren 2019 tot en met 2023. Met ingang van 2016 zal er een aanvullende buffer worden opgebouwd vanuit de eigen middelen om op het moment van break clause te kunnen afrekenen (bij een negatieve marktwaarde). Conform de beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt Wonen Limburg een liquiditeitsbuffer aan die groot genoeg is om de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2% te kunnen voldoen. In 2013 is een variabele hoofdsom leningen ter hoogte van € 84 miljoen aangetrokken, daarnaast is er in 2014 € 27,7 miljoen aan cash collateral gestort bij de derivatenbanken. Samen met de liquide middelen op de lopende rekening voldoet Wonen Limburg hiermee aan de stresstest derivaten van het CFV.

TOEZICHTBELEMMERENDE BEPALINGEN DERIVATEN

Wonen Limburg beschikt per 31 december 2014 bij BNP Paribas en Citibank over financiële derivaten met clausules die de uitoefening van het toezicht op Wonen Limburg kunnen belemmeren. Overeenkomstig de beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is een plan van aanpak opgesteld om de derivatenportefeuille voor wat betreft deze financiële derivaten met voornoemde clausules binnen een redelijkerwijs haalbaar te achten termijn af te bouwen. Het plan van aanpak is gepresenteerd aan het CFV en er wordt inmiddels uitvoering aan gegeven.

EMBEDDED DERIVATES

Wonen Limburg beschikt over 10 basisrenteleningen met een totale waarde per 31-12-2014 van € 98 miljoen. Daarnaast beschikt Wonen Limburg over 4 extendible leningen met een totale waarde per 31-12-2014 van € 33 miljoen. Voor deze 4 extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde per ultimo 2013 en per ultimo 2014 berekend. Omdat de verwerking van de marktwaarde van de extendible leningen nieuw is met ingang van 1-1-2014 leidt dit tot een stelselwijziging in de jaarrekening van Wonen Limburg. Het vermogen ultimo 2013 is herrekend, de negatieve marktwaarde van de extendibles ad € 9,2 miljoen is via het eigen vermogen verwerkt. De verandering in marktwaarde over 2014 (€ 10,3 miljoen negatief) is via het resultaat in de jaarrekening 2014 verwerkt.

TREASURYORGANISATIE

Wonen Limburg heeft haar organisatie op een adequate wijze ingericht voor het beheer van haar derivatenportefeuille. Uitgangspunt bij de organisatorische inrichting van de treasuryfunctie is een formele functiescheiding welke is vastgelegd in het treasurystatuut. De bestuurder is eindverantwoordelijk en daarmee verantwoordelijk voor de invulling van het treasurybeleid en de uitvoering hiervan. In operationele zin worden de treasuryactiviteiten uitgevoerd door de treasuryfunctionaris onder verantwoordelijkheid van de manager Financiën. De treasury functionaris legt ieder kwartaal verantwoording af over de uitvoering van het treasurybeleid aan de treasurycommissie. De manager Financiën stuurt tevens de afdeling Planning & Control en de afdeling Financiële administratie aan. In de afdeling Financiële administratie vindt de registratie plaats. In de afdeling Planning & Control vindt de externe verslaglegging, rapportage en interne financiële controle plaats. Onder de verantwoordelijkheid van de Compliance & Risk officer worden de business controls uitgevoerd. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het treasurystatuut en het treasuryjaarplan en eventuele wijzigingen daarop. De treasuryfunctionaris houdt marktinformatie bij en interpreteert deze en brengt kennis in van financiële markten en werking van financiële producten. Daarnaast beschikt Wonen Limburg over een externe adviseur die een advies- en klankbordfunctie vervult en lid is van de Treasurycommissie. Op deze wijze borgt Wonen Limburg dat zij steeds op de hoogte is van de relevante ontwikkelingen en de effecten daarvan op de organisatie. Indien gewenst wordt een externe adviseur ingezet om het toezichthoudende orgaan te informeren.

De Compliance & Risk officer vervult een controlerende rol richting de treasuryorganisatie en het treasuryproces (businesscontrol) en voert om deze reden jaarlijks, conform auditplanning, audits uit op het treasuryproces. Vervolgens voert de accountant de controle uit en toetst of de werkwijze en verslaglegging conform de wettelijke eisen heeft plaatsgevonden.

De derivatenportefeuille wordt met behulp van rekenmodellen continu gemonitord en periodiek besproken in bijeenkomsten van de Treasurycommissie. Hierbij is doorlopend aandacht voor de marktwaarde van de portefeuille en de liquiditeitsbuffer in relatie tot het liquiditeitsrisico.

BANKGARANTIES	(€)
Bankgarantie ten gunste van Gemeente Sittard	75.000
Bankgarantie ten gunste van Gemeente Helden	250.000
Bankgarantie ten gunste van Gemeente Maasbree	128.650
Bankgarantie ten gunste van Gemeente Roermond	218.750
Bankgarantie ten gunste van Gemeente Venray	131.880

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN EN NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA

A VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

- Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van een door het Fonds geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 34,5 miljoen.
- Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Dit risico is nagenoeg niet te kwantificeren. (Zijn er aanwijzingen dat de corporatie zal worden aangesproken dan dient voor dit risico een voorziening te worden getroffen).

B AANGEGANE VERPLICHTINGEN PROJECTEN

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 15,3 miljoen.

C VOF “LOVERBOSCH”

In het kader van de overeenkomst met VOF “Loverbosch” heeft Wonen Limburg de verplichting om de gronden die zij in haar bezit heeft te leveren voor de gezamenlijke realisatie en ontwikkeling van dit project. De samenwerkende partner heeft zich middels een concerngarantie mede garant gesteld voor eventuele toekomstige waardeveranderingen. De waarde van de gronden bedraagt € 1,6 miljoen.

D KRANEVELD B.V.

Stichting Wonen Limburg heeft per 20-4-1995 een overeenkomst gesloten met Haegens Beheer B.V. tot de verkoop en levering van diverse bouwpercelen. Hiervoor heeft de Stichting Wonen Limburg en Haegens Beheer B.V. per 25 oktober 1995 de besloten vennootschap Kraneveld opgericht. Ultimo 2013 bedraagt de waarde van deze bouwpercelen € 504.000. In verband met het faillissement van Haegens Beheer B.V. in 2013 vindt vooralsnog geen levering van bouwpercelen plaats aan Kraneveld B.V.. De belangen van Haegens

worden momenteel behartigd door curator Aben & Slag Advocaten. Wonen Limburg onderzoekt om het vastgoed uit de B.V. te verkopen, waarna kan worden overgegaan tot financiële afwikkeling van de B.V. De intentie is om de B.V. in 2015 te liquideren.

E FISCALITEIT

Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting waarin verder zijn opgenomen Wonen Limburg Beleggingen B.V., Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Energie B.V., Wonen Limburg Participaties B.V.. Deze neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting voor de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Er vindt geen verrekening plaats met de andere deelnemers van de fiscale eenheid. Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uit maakt van de fiscale eenheid is zij hoofdaansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid. Met de fiscus zijn afspraken gemaakt dat de verliezen van Woningstichting Urmond meegenomen mogen worden in de fiscale eenheid Stichting Wonen Limburg. Er is derhalve geen sprake van zogenaamde voorvoegingsverliezen.

F AFGESLOTEN LENINGSOVEREENKOMSTEN MET UITGESTELDE STORTING

In 2014 zijn geen leningen afgesloten met uitgestelde stortingsdata.

G GARANTSTELLING NEVENSTRUCTUREN

Per jaareinde 2014 is het eigen vermogen van Wonen Limburg Holding B.V. negatief. Een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is evenwel gewaarborgd door Stichting Wonen Limburg als aandeelhouder de financiële continuïteit van Wonen Limburg Holding B.V. garandeert.

5.6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

(x € 1.000,-)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2014	2013
13 HUROPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	150.283	136.906
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	4.879	4.282
	155.162	141.188
Af: huurderving:		
Wegens leegstand/ oninbaar	-2.956	-2.810
Subtotaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	152.206	138.378
De netto huuropbrengst ten opzichte van het vorig boekjaar is gestegen als gevolg van:		
a. de jaarlijkse huurverhogingen per 1 juli (voor 2014 3% voor woningen)		4.780
b. het in exploitatie nemen van nieuwe of aangekochte woningen en woongebouwen		2.950
c. aankoop woningen Mooiland		6.130
d. huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming en verbetering van woningen		97
e. huurvast		22
f. huurharmonisatie		758
g. verkoop woningen		-622
h. sloop		-91
i. overig		-50
		13.974
De huurderving bedraagt 1,91% (vorig boekjaar: 1,99%) van de netto-jaarhuur.		
De netto huuropbrengsten bedragen € 143 miljoen voor het sociale vastgoed en		
€ 9 miljoen voor het commerciële vastgoed.		
14 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	7.514	6.882
Huurdersonderhoud e.d.	1.340	1.196
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-219	-251
	8.635	7.827
Te verrekenen met huurders	-1.818	-1.097
Totaal opbrengsten servicecontracten	6.817	6.730
De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.		
De vergoedingsderving bedraagt 2,47% (vorig boekjaar 3,11%) van de vergoeding.		
15 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van		
woningaanpassing mindervaliden	17	0

(x € 1.000,-)

	2014	2013
16 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	23.830	14.188
Af: directe toerekende kosten	-890	-651
Af: boekwaarde o.b.v. bedrijfswaarde	-12.173	-7.382
Verkoopresultaat bestaand bezit o.b.v. bedrijfswaarde	10.767	6.155
Vrijval herwaarderingsreserve a.g.v. verkopen/slopen	9.103	5.205
Verkoopresultaat bestaand bezit	19.870	11.360
Waardevermeerdering "kopen dichterbij"	382	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	20.252	11.360
Verkoopopbrengsten vanuit projecten		
Mutatie onderhanden werk	0	-1
Resultaat verkoop MVA in ontwikkeling	84	246
Totaal verkoopresultaat projecten	84	245
Totaal nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	20.336	11.605
17 GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN HET EIGEN BEDRIJF		
Toegerekend aan (im)materiële vaste activa:		
Vastgoedontwikkeling	1.877	2.219
ERP	391	1.513
Energieprojecten	365	0
	2.633	3.732
18 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	696	621
BTW 2013, 2012 resp. BTW 2008 t/m 2011	1.685	1.284
Overige baten	1.233	947
	3.614	2.852

(x € 1.000,-)

BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
19 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Onroerende zaken in exploitatie o.b.v. bedrijfswaarde	62.015	53.817
Vrijval herwaarderingsreserve t.g.v. afschrijvingen	-33.289	-22.769
Subtotaal afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie	28.726	31.048
Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	2.168	1.516
Immateriële vaste activa	1.383	15
Totaal afschrijvingen op (im)materiële activa en vastgoedportefeuille	32.277	32.579
20 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Afwaardering naar (duurzaam) lagere bedrijfswaarde (bestaand)	81.593	23.168
Teruggenomen afwaarderingen voorgaande jaren	-14.203	-52.050
Overige waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	67.390	-28.882
Dotatie/vrijval voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	11.906	12.099
Grondwaarden, projectkosten en haalbaarheidsonderzoeken	778	7.512
Overige waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling	12.684	19.611
Mutatie voorziening afwaardering grondwaarden Materiële vaste activa in ontwikkeling	-5.180	5.927
Mutatie voorziening afwaardering grondwaarden Voorraden en Onderhouden projecten	286	1.498
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	-21	0
	75.159	-1.846

(x € 1.000,-)

21 LONEN EN SALARISSEN	2014	2013
Salarissen	12.811	13.395
Ontvangen ziekgeld	-113	-100
	12.698	13.295

WERKNEMERS

Ultimo 2014 had Wonen Limburg 262 (vorig boekjaar 290) werknemers in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt ultimo boekjaar 232,8 (vorig boekjaar 256,2).

Gemiddeld genomen had Wonen Limburg in 2014 276 (vorig boekjaar 295) werknemers in dienst. Het aantal herleid op full-time basis bedraagt gemiddeld 239,9 (vorig boekjaar 248,5).

BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS

De bezoldiging van de twee bestuurders over het boekjaar 2014 bedroeg samen € 377.443.

(x € 1.000,-)

	2014	2013
22 SOCIALE LASTEN		
Sociale lasten (excl. pensioenlasten)	2.057	1.916
23 PENSIOENLASTEN		
Pensioenlasten	2.464	2.505

**PENSIOENREGELING VAN DE STICHTING PENSIOENFONDS
VOOR DE WONINGCORPORATIES (SPW)**

- De pensioenregeling van SPW is een toegezegde-pensioenregeling.
- De werkgever heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.
- De pensioenregeling is zodoende verwerkt als toegezegde-bijdrage regeling en alleen de verschuldigde premies tot en met het einde van het boekjaar zijn in de jaarrekening verwerkt.
- Ultimo 2014 bedraagt de geschatte dekkingsgraad van het SPW 114%.

(x € 1.000,-)

24 ONDERHOUDSLASTEN	2014	2013
Kosten niet planmatig onderhoud	7.845	7.095
Kosten planmatig onderhoud	22.712	22.338
Totaal onderhoudslasten	30.557	29.433
De onderhoudskosten voor het vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	22.712	22.338
Mutatieonderhoud	1.959	1.630
Klachtenonderhoud	5.886	5.465
	30.557	29.433
25 LEEFBAARHEID		
Leefbaarheidskosten	2.544	2.226
26 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	5.510	5.570
Huuronderhoud e.d.	1.340	1.192
Totaal lasten servicecontracten	6.850	6.762
27 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
Directe bedrijfskosten		
Belastingen	7.629	7.148
Verzekeringen	699	654
Dotatie/Vrijval voorziening huurdebiteuren	569	381
Gas, water, elektra leegstand	195	226
Saneringssteun	5.024	5.313
Verhuurderheffing	11.268	425
Dotatie reorganisatievoorziening	0	34
Overige lasten	1.358	1.315
	26.742	15.496
Huisvestingskosten		
Huur kantoorgebouwen	287	458
Onderhoud kantoorgebouwen en werkplaatsen	149	89
Gas, water en elektra	149	234
Schoonmaakkosten	363	262
Belasting en verzekeringen	17	24
Overige huisvestingskosten	140	296
	1.105	1.363
Kosten beleidsorganen		
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	94	111
Overige bestuurskosten	31	39
	125	150
De bezoldiging van de commissarissen bedroeg € 93.897.		

(x € 1.000,-)

	2014	2013
Overige personeelskosten		
Kosten uitzendkrachten en inleenkrachten	3.002	2.540
Reiskostenvergoeding	506	831
Opleidingskosten	574	1.082
Wervingskosten	55	50
Personeelsvergoedingen	36	45
Overige personeelskosten	387	313
	4.560	4.861
Algemene kosten		
Kosten vervoermiddelen	485	402
Kosten automatisering	2.292	2.655
Kantoorartikelen en drukwerk	142	92
Huur fotokopieer-/printapparatuur	82	117
Porti en telefoon	411	751
Advertentiekosten	114	84
Kantinekosten	191	230
Contributies en abonnementen	480	358
Kosten externe controle	219	209
Externe dienstverlening	1.924	2.445
Promotie en voorlichting	531	781
Overige algemene kosten	2.260	2.430
	9.131	10.554
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	41.663	32.424
Honorarium accountant (in euro's)		
1. Controle van de jaarrekening	109.200	118.150
2. Andere controle opdrachten	68.573	104.447
3. Fiscale adviesdiensten	172.514	87.259
4. Andere niet controle diensten	74.001	230.495
Totale honoraria accountant	424.288	540.351
In 2014 heeft Deloitte in opdracht van Wonen Limburg een aantal extra werkzaamheden verricht. De werkzaamheden onder de post andere controle opdrachten zijn als volgt: advies in kader van aankoop vastgoedtransactie Mooiland € 48.000 en conversie Woningstichting Urmond € 20.000. De stijging van de fiscale adviesdiensten wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de werkzaamheden rondom de fiscale commissie en fiscale advisering over de werkkostenregeling ad. € 39.000.		
28 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEUILLE		
Waardevermeerdering commercieel vastgoed in exploitatie	18.746	8.393
Waardevermindering commercieel vastgoed in exploitatie	-18.092	-12.727
Herclassificatie Daeb --> Niet Daeb	9.407	7.068
	10.061	2.734
Waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop	7	-13
Waardeverandering Slimmer Kopen	305	0
TOTAAL NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	10.373	2.721

(x € 1.000,-)

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2014	2013
29 WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA, VAN EFFECTEN EN VAN VERPLICHTINGEN		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	205	-5.770
Waardeveranderingen van extendible leningen	-10.300	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-10.095	-5.770
De waardeverandering van financiële vaste activa is de vrijval van de gevormde voorziening Woningstichting Weert ad. € 205.000.		
30 OPBRENGSTEN VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN		
Renteopbrengsten leningen	208	234
Renteopbrengsten BWS-subsidie	0	20
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	42	40
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	250	294
31 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Rente rekening-courant banken	0	0
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	69	126
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	3.081	3.630
Vrijval disagio leningen Mooiland	443	0
Overige rentebaten	29	8
	3.622	3.764
32 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	-34.220	-30.673
Overige rentelasten	-368	-384
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-34.588	-31.057
33 BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		
Vennootschapsbelasting 2014 en 2013	0	0
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkoop	-1.476	-162
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen	-199	-268
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. voorwaartse verliescompensatie	49.844	119
	48.169	-311

Door de tijdelijke waarderingsverschillen tussen de fiscale en commerciële activa van het vastgoed en tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningen ontstaat er een actieve belastinglatentie. Het toepasbare tarief voor de acute vennootschapsbelasting is 25%.

Wonen Limburg maakt tot en met het boekjaar 2011 gebruik van de ANBI status. Hierdoor kunnen fiscale resultaten over de periode 2008 tot en met 2011 worden afgeroomd en worden toegevoegd aan de zogenoemde herbestedingsreserve. Er was dan ook geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Vanaf 1 januari 2012 vervalt de ANBI status. Op basis van de fiscale meerjarenprognose bestaat de mogelijkheid om alsnog

de fiscale winsten te drukken door te opteren voor de methode van afwaarderen van het bezit op basis van de WOZ-waarde. Met de fiscus zijn afspraken gemaakt om in de aangifte 2012 over de periode van 2008 tot en met 2012 het bezit af te waarderen. Deze afwaardering leidt tot een afwaardering van € 230 miljoen en een aanvullende correctie voor Woningstichting Urmond van € 0,3 miljoen, welke beschikbaar komen voor verliesverrekening. Aanvullend is de ontwikkeling in de WOZ-waarde over 2013 en 2014 in de fiscale positie verwerkt. Hierdoor ontstaat er een latente vordering op de Belastingdienst van ongeveer € 50 miljoen. De verliesverrekening is als vordering opgenomen onder de latente vennootschapsbelasting.

34 RESULTAAT DEELNEMINGEN	2014	2013
Resultaat deelneming Wonen Limburg Beleggingen B.V.	-1	-1
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	-256	-495
Resultaat deelneming Kraneveld B.V.	35	-132
Resultaat deelneming Warmtelevering Westelijke Mijnstreek B.V.	-203	-163
Resultaat deelneming Coöperatieve Vereniging "Thuis in Limburg" U.A.	-57	-91
	-482	-882

5.7 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van bestuurders en hoogste leidinggevendenden in de publieke en semipublieke sector en bevat regels over het openbaar maken van de bezoldiging. Woningcorporaties vallen in het strengste regime. Daarbij mag de beloning van de bestuurders en hoogste leidinggevendenden niet uitstijgen boven een maximumbezoldigingsnorm. De ontslagvergoeding wordt gemaximeerd op € 75.000. Op 4 februari 2014 is tevens de Aanpassingswet WNT aangenomen door de Tweede Kamer en hierbij tot Wet verheven en in werking getreden. De maximumbezoldigingsnorm bij een voltijdsdienstverband bedraagt in 2014 voor functionarissen bij woningcorporaties ten hoogste € 230.474. Op 29 november 2013 heeft minister Blok de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 vastgesteld (WNT-staffel). Deze regeling gaat in per 1 januari 2014.

Op grond van het voorgaande kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Stichting Wonen Limburg:

BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN EN GEWEZEN TOPFUNCTIONARISSEN (BEDRAGEN VOOR DE RVC-LEDEN ZIJN EXCLUSIEF BTW)

NAAM	FUNCTIE	DUUR DIENSTVERBAND	BELONING (€)	BELASTBARE KOSTEN VERGOEDINGEN (€)	PENSIOENAFDRACHT (€) (VOORZIENINGEN BETAALBAAR OP TERMIJN)
G.G.M.P. Peeters	Bestuurder	tot 15-01-2015	€ 156.270		€ 36.031
W.N. Hazeu	Bestuurder	tot 15-01-2015	€ 150.644		€ 34.499
G.C.P. Dijk	Voorzitter RvC	tot 01-07-2017	€ 13.700	€ 388	
H. Doedel	Lid RvC / Vice voorzitter	tot 01-07-2017	€ 10.150	€ 378	
J.T. Coppus	Lid RvC	tot 01-07-2015	€ 10.150	€ 652	
T.J. Houbiers	Lid RvC	tot 01-07-2015	€ 10.150	€ 178	
I.M. Koopmans	Lid RvC	tot 01-07-2017	€ 9.611		
P.H.M. Smeets	Lid RvC	tot 01-07-2017	€ 9.611		
N.J.E. Pelt	Directeur-bestuurder	tot 12-08-2014	€ 70.039		€ 14.787
	Gewezen top- functionaris	vanaf 12-08-2014	€ 34.813		€ 7.452
J. Tholen	Voorzitter RvC	tot 12-08-2014	€ 3.000		
M. van der Hijden	Lid RvC / plv voorzitter	tot 12-08-2014	€ 2.000		
P. Leufkens	Lid RvC	tot 12-08-2014	€ 2.000		
T. Goossens	Lid RvC	tot 12-08-2014	€ 2.000		
J. Hendrix	Lid RvC	tot 12-08-2014	€ 2.000		

In 2014 hebben geen beëindigingsuitkeringen plaatsgevonden.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 21 mei 2015.

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door het bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 21 mei 2015.

Raad van Bestuur

G.G.M.P. Peeters

W.N. Hazeu

Raad van Commissarissen

G.C.P. Dijk

H. Doedel

J.T. Coppus

T.J. Houbiers

I.M. Koopmans

P.H.M. Smeets

5.8 OVERIGE GEGEVENS 2014

5.8.1 OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

In de statuten van Wonen Limburg is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming.

RESULTAATBESTEMMING 2013

De jaarrekening 2014 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 mei 2014. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2014

De Raad van Bestuur stelt vast dat het resultaat van het lopend boekjaar wordt toegevoegd/onttrokken aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt ten gunste respectievelijk ten laste van de overige reserves.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijke significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2014 en het resultaat over 2014.

5.8.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Limburg

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit jaarverslag 2014 onder 5.1 tot en met 5.7 opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting Wonen Limburg te Roermond gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

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

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

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

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

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

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

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de

door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

oordeel

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

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Maastricht-Airport, 21 mei 2015
Deloitte Accountants B.V. Was getekend:
L.M.M. H. Banser RA RC EMFC

6.

VERANTWOORD BESTUREN

6.1 BESTUUR

HET BESTUUR EN ZIJN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Het bestuur van Wonen Limburg, bestaande uit Ger Peeters en Wim Hazeu, is onder meer verantwoordelijk voor:

- de realisatie van de doelstellingen;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van Wonen Limburg.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Bij de invulling van zijn taak handelt het bestuur in het belang van Wonen Limburg als woningcorporatie en de daarbij horende volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Waarbij steeds de in aanmerking komende belangen van de betrokken partijen worden afgewogen. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de rol als toezichthouder.

HET BEHEERSEN VAN RISICO'S

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen en actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

De strategische risico's die Wonen Limburg loopt zijn in veel gevallen tamelijk abstract en moeilijk in omvang uit te drukken. De meest in het oog springende strategische risico's zijn:

- demografische ontwikkelingen (ontgroening, vergrijzing en krimp van de bevolking);
- veranderende behoeften van de huurder;
- veranderende wet- en regelgeving;
- het niet realiseren van de opgave in nieuwbouw en renovatie;
- het onvoldoende hebben van goed personeel.

Het bestuur van Wonen Limburg is zich bewust van deze risico's en waar mogelijk zijn beheersinstrumenten geformuleerd.

Bij de financiële en operationele risico's gaat het om de gevaren die samenhangen met de dagelijkse activiteiten bij Wonen Limburg. Om deze gevaren te managen en onderdeel te laten zijn van de sturing en beheersing van Wonen Limburg zijn Kritische Proces Indicatoren (KPI's) en processen omschreven waarover periodiek wordt gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

HIER STAAN WE VOOR

Kort en krachtig wordt de essentie van ons handelen als volgt samengevat: 'Mensen een thuis bieden'. Ieder mens heeft recht op een thuis. Met onze bijdrage aan de leefomgeving kunnen we een verschil maken in een mensenleven. Door samenwerking vergroten we de zelfredzaamheid van mensen in onze maatschappij. Zo creëren we met elkaar, voor iedereen een thuis, waarbij we het begrip 'thuis' op drie manieren invullen: thuis in mijn huis, thuis in mijn buurt en thuis bij Wonen Limburg.

EN ZO GEVEN WE ER INVULLING AAN

Om onze essentie te kunnen waarmaken hebben we in 2013 vijf strategische thema's benoemd, die ook op dit moment nog onverkort gelden. Deze vijf thema's zijn allemaal verbonden aan de 'thuisgedachte'. De vijf thema's vormen het uitgangspunt voor de verdere uitwerking in doelstellingen en activiteiten. Hieronder leest u wat onze vijf strategische thema's zijn en wat we op deze gebieden in 2014 zoal bereikten. In hoofdstuk 1 vertelden we wat uitgebreider over hoe we in 2014 invulling gaven aan onze strategische koers.

De strategische thema's zijn:

THEMA 1 VAN BUITEN NAAR BINNEN

Wonen Limburg pakt haar maatschappelijke opgave op. We kennen en begrijpen onze omgeving. We weten wat er speelt. Dat vereist een proactieve houding. Wij zoeken steeds de verbinding met externe partijen om ons netwerk te verbreden en te versterken.

Wat we in 2014 zoal bereikten:

- we bezochten weer vele wijken met ons mobiele buurthuis via onze Wonen Limburg Tour en sloten daarbij zoveel mogelijk aan bij bestaande activiteiten;
- we organiseerden drie Zorgeloze duurzame Zomerse Zaterdagdagen voor onze huurders die helemaal in het teken stonden van ontmoeten en (energie) besparen.
- we hielden een symposium voor burgemeesters en wethouders na de gemeenteraadsverkiezingen waarbij kennismaken centraal stond, maar waar ook het belang van partnerschap en trends die gaande zijn aan bod kwamen;
- we maakten met diverse gemeenten nieuwe prestatieafspraken;
- we gingen een samenwerking aan met 9 andere woningcorporaties in het samenwerkingsverband Zonnig-Limburg, waarbij we afspraken gezamenlijk in 3 jaar tijd 3.000 huurhuizen te voorzien van zonnepanelen;
- samen met vijf andere woningcorporaties gaven we invulling aan het Corporatieplein op de Provada.

THEMA 2 VASTGOED ALS MIDDEL

Prettig wonen begint bij een goede, betaalbare woning. Maar we zien ons vastgoed niet als een doel op zich. Ons vastgoed is een middel om maatschappelijke doelen te verwezenlijken. Het moet aansluiten bij wat de (toekomstige) huurder wenst.

Wat we in 2014 zoal bereikten:

- we zetten actieve marketing in om de leegstand terug te dringen, vooral voor wat betreft de vrije sector huur;

- we bouwden samen met Neptunus een tijdelijk appartementengebouw om in de vraag van woonurgenten te kunnen voorzien;
- we bouwden 356 nieuwe energiezuinige huizen;
- we pakten 255 huizen energetisch aan, dat is inclusief de woningen die we in de Stroomversnelling oppakten.

THEMA 3 DE SAMENLEVING BETER

Dit thema richt zich op het vooruit helpen van huurders in het gebied waar ze wonen, niet op de individuele huurder. Samen met de belanghebbende partijen in het maatschappelijk speelveld investeren we in activiteiten die bijdragen aan belangrijke maatschappelijke effecten zoals elkaar ontmoeten, leren, werken en ontspannen.

Wat we in 2014 zoal bereikten:

In 2014 hadden we weer veel aandacht voor duurzaamheid, leefbaarheid, Wonen-zorg-welzijn, Wonen-leren-werken en woonurgente groepen. In paragraaf 2.3 leest u wat we op deze aandachtsgebieden gerealiseerd hebben.

THEMA 4 ONZE HUURDER TEVREDEN

Wonen Limburg staat dicht bij haar huurders. We spannen ons in om hun wensen en behoeften te kennen. Uitsluitend contacten bij standaardmomenten vinden we niet genoeg. We doen dit vooral door in gesprek te gaan, mensen actief op te zoeken. We streven naar een vergaande vorm van huurdersparticipatie. Daarbij zoeken we naar zogenaamde huurderstalenten: mensen die graag met Wonen Limburg meedenken.

Wat we in 2014 zoal bereikten:

- we betrokken ook in 2014 huurders weer bij ons beleid met behulp van klantenpanels en gesprekken met leden van de huurdersorganisaties;
- we behaalden een gemiddelde score van een 7,6 bij de meting van het KWH-Huurlabel op de onderdelen klantcontact, verhuizen, klachten behandelen en onderhoud. Daarmee behouden we ook voor 2015 weer ons KWH-label. Wel wordt geconstateerd dat de manier waarop wij omgaan met ontevredenheid voor verbetering vatbaar is. Hier besteden we het komende jaar extra aandacht aan.
- we zijn gestart met het inrichten van een huurdersportaal, waarmee huurders online veel zaken kunnen regelen;
- samen met onze huurdersorganisaties gingen we aan de slag met een nieuw participatiemodel.

THEMA 5 ZAKELIJK EN PROFESSIONEEL

Onze organisatie staat als een huis. Tegelijkertijd zijn we werkzaam in een dynamische sector en staat de wereld om ons heen niet stil. We hebben continu te maken met veranderingen, dus ook onze organisatie heeft periodiek onderhoud nodig.

Wat we in 2014 zoal bereikten:

- We brachten onze beheerkostennorm terug van € 1.355 naar € 1.273 per verhuureenheid;
- we gingen na een intensieve selectie een ketenpartnerschap aan met Bouwbedrijven Jongen en Van Wijnen voor onze opgaven in transformatie en nieuwbouw;
- we besteedden onze ICT Helpdesk en beheer van al onze devices uit aan ITSN.

6.2 RAAD VAN COMMISSARISSEN

DE RAAD HEEFT 3 FUNCTIES

De Raad is toezichthouder, klankbord en werkgever tegelijk. Wie er in 2014 in de Raad zaten, leest u in bijlage 1. Voor de Raad is het Strategisch Plan 2013-2017 een belangrijk toetsingskader. Hierin staat op welke prioriteiten wij ons richten. En wat de opgaven en activiteiten zijn die wij voor de komende jaren willen ontplooiën. Om zo onze huurders goed, betaalbaar en prettig te laten wonen. En dan hebben we het niet alleen over het huis zelf, maar ook over de woonomgeving.

DE RAAD GEEFT AANWIJZINGEN

De Raad kijkt of het bestuur zijn taken goed uitvoert. Hij geeft ook aanwijzingen als dat nodig is. De taken en bevoegdheden van het bestuur en de Raad hebben we vastgelegd in een Reglement. Dit Reglement sluit aan op de richtlijnen van de Governance Code. De leden van de Raad voerden daarnaast diverse malen overleg met huurdersorganisaties en de Raad van Medezeggenschap.

DE RAAD HOUDT DE FINANCIËN IN DE GATEN

De Raad stelt de kaders vast voor investeringen in projecten. Hierbij gaat het om:

- nieuwbouw;
- herstructurering;
- renovatie.

In het kader van delegatie van bevoegdheden is het bestuur gemandateerd binnen gestelde grenzen. Investerings hoger dan 1 miljoen euro die niet zijn opgenomen in de begroting, worden vooraf ter goedkeuring aan de Raad voorgelegd. De investeringen worden gerapporteerd via de tertiaalrapportages.

De Raad toetst of onze inzet maatschappelijk verantwoord is. Aan de hand van het:

- Strategisch plan;
- Portfolio- en voorraadbeleid;
- Beleid voor beheer en dienstverlening.

Een goed financieel beleid is van groot belang om ook in de toekomst het maatschappelijk doel (maatschappelijk rendement) te kunnen realiseren. We moeten voor een lange termijn garanderen, dat we genoeg financiële middelen hebben. Daarom hanteert de Raad normen voor het rendement voor de onderscheiden segmenten. Daarbij maakt hij een onderscheid tussen doelgroep en niet-doelgroep (DAEB en niet-DAEB) en tussen nieuwbouw en vervanging.

DE RAAD VERGADERT

In 2014 kwam de Raad zes keer bij elkaar in een van tevoren geplande bijeenkomst. Leden van de Raad spraken twee keer met de Raad van Medezeggenschap. Leden van de Raad voerden tweemaal overleg met de huurdersorganisatie.

DE RAAD HEEFT COMMISSIES

De Raad heeft twee commissies. De Remuneratie- en selectiecommissie komt met voorstellen aan de Raad over de (her)benoeming, vergoeding en arbeidsvoorwaarden van bestuurders en commissarissen en voert de functioneringsgesprekken. De ontwikkelingen rondom onder andere de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (WNT-staffel) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT2) zijn door de Remuneratie- en selectiecommissie nauwlettend gevolgd. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2014 twee keer bij elkaar.

Daarnaast fungeert de Auditcommissie. Die rapporteert aan de Raad over haar bevindingen op het gebied van onder meer:

- financiën;
- treasury;
- het interne beheerssysteem.

De Auditcommissie kwam drie keer bij elkaar in 2014. Voor elke vergadering maakt de commissie een agenda en een verslag. De Raad bespreekt het verslag. Als dat nodig is, adviseert de Auditcommissie. In 2014 boog de Auditcommissie zich onder meer over deze onderwerpen:

- de kwartaalrapportages c.q. tertiaalrapportages;
- het Strategisch Plan 2013-2017 en de begroting 2015;
- het volgen van het “transformatieresultaat”: verkopen van bestaand bezit en de realisatie van nieuwe projecten;
- onderzoek naar financiële risico’s van projecten en grondposities;
- de jaarrekening, het jaarverslag en het accountantsverslag over 2013;
- de managementletter voor 2014 en de follow up daarvan;
- het treasuryjaarplan;
- de ontwikkeling van de (rente)derivatenportefeuille;
- het financieel, investerings- en treasurystatuut;
- de ontwikkelingen omtrent de stresstest Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Tot slot evalueerde de Auditcommissie in positieve zin het functioneren van de accountant, waarop door de Raad besloten werd de controle relatie in 2014 te continueren. Waarbij wel is afgesproken dat het controleteam een nieuwe bemensing gaat krijgen.

Beide commissies zijn niet bevoegd om besluiten te nemen.

DE RAAD IS DESKUNDIG

De omvang, samenstelling en activiteiten van de Raad zijn gekoppeld aan de deskundigheid en achtergrond van de leden. Een (her)benoeming van een lid van de Raad gebeurt op basis van een actuele profielschets.

Dit zijn de aandachtsgebieden van elk Raadslid:

- externe verantwoording: de heer Dijk;
- huurdersorganisaties: mevrouw Houbiers en de heer Smeets;
- Raad van Medezeggenschap: mevrouw Doedel en de heer Dijk;
- financiële bedrijfsvoering: de heer Coppus en mevrouw Koopmans.

DE RAAD BESLIST

De Raad nam in 2014 onder andere een besluit over:

- het jaarverslag en de jaarrekening 2013 van Wonen Limburg inclusief haar deelnemingen;
- het Treasurystatuut;
- het Investeringsstatuut;
- de begroting 2015;
- de fusie met Woningstichting Urmond;
- het Financieel Statuut;
- de nieuwbouw en met name de herstructurering, voor zover dit niet is gemandateerd aan het bestuur;
- de herwaardering van projecten;

- het portfoliobeleid;
- de continuering van de accountantsrelatie in 2014;
- de herbenoeming van de bestuurders Ger Peeters en Wim Hazeu.

Daarnaast had de Raad aparte aandacht voor:

- het treasury-jaarplan, inclusief de daarin opgenomen derivatenportefeuille, en stelde vast dat een en ander past in het daarvoor binnen Wonen Limburg geformuleerde financierings- en renterisicobeleid;
- de implementatie van bedrijfssoftware van SAP.

DE RAAD KRIJGT INFORMATIE

De Raad is afhankelijk van goede en betrouwbare informatie om te kunnen functioneren. De Raad krijgt veel informatie van het bestuur en de externe accountant.

Daarnaast zijn ook de volgende organisaties c.q. gremia belangrijke bronnen van informatie voor de Raad:

- het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV);
- het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK);
- de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW);
- de Woonbond;
- gemeenten;
- de pers;
- huurdersorganisaties;
- de Raad van Medezeggenschap;
- de medewerkers en het management van Wonen Limburg

De Raad heeft speciale aandacht voor informatie op het gebied van:

- financiën;
- de werkorganisatie en de inrichting van de ICT;
- volkshuisvesting;
- maatschappij.

De leden van de Raad kiezen zelf aan welke onderdelen zij meedoen van het opleidingsplan of het cursusaanbod van onder andere de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

PERIODIEKE VISITATIE

De Raad en het bestuur gaven in 2012 opdracht voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie op basis van de in de Stichting Visitatie Woningcorporaties ondergebrachte 4.0 methodiek. De Governance Code schrijft voor dat een corporatie eens in de vier jaar een visitatie uitvoert. Het betreft een terugblik op de achterliggende vier jaren. Dit betekent dat

Wonen Limburg in 2016 weer een visitatie laat uitvoeren. Het visitatie-onderzoek van 2012 is uitgevoerd door het bureau Ecorys en liep van september 2012 tot maart 2013. Het visitatie-onderzoek spitste zich toe op een vijftal onderdelen:

- presteren naar ambities (score 6,6, ruim voldoende);
- presteren naar opgaven (score 7, ruim voldoende);
- presteren volgens belanghebbenden (score 7,7 ruim voldoende);
- presteren naar vermogen (score 6,5 ruim voldoende);
- presteren ten aanzien van governance (score 6,6 ruim voldoende).

Het geïntegreerde eindoordeel van de visitatie-commissie leidde tot een score van 6,9 waarbij men concludeerde dat er met relatief kleine verbeteringen veel resultaat kan worden geboekt. De commissie heeft te kennen gegeven er vertrouwen in te hebben dat Wonen Limburg in staat is de komende tijd invulling te geven aan de verdere verbetering van de interne organisatie, het organiseren van maatschappelijke betrokkenheid en het gezamenlijk met de belanghebbenden invulling geven aan de belangrijkste opgaven in het werkgebied.

ONZE RAAD FUNCTIONEERT ZO

De Raad beoordeelt zichzelf ...

De Raad evalueerde ook over 2014 haar eigen functioneren en de relatie met het bestuur onder begeleiding van een externe. Naast deze zelfevaluatie is er nadrukkelijk aandacht voor bijvoorbeeld mogelijke samenloop van belangen ten aanzien van de individuele commissarissen en het bestuur. De Raad vindt dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk moeten zijn en dat besluiten onafhankelijk tot stand moeten komen volgens de criteria van de Governance Code. De Raad is van mening dat er bij zijn leden, noch bij het bestuur, in 2014 sprake was van samenlopende belangen.

Tot slot geldt binnen de Raad de afspraak dat de leden het aan de hele Raad laten weten als ze een nieuwe nevenfunctie willen vervullen. De Raad bekijkt dan of de nevenfunctie niet leidt tot belangenverstrengeling. Een overzicht van de nevenfuncties is opgenomen in Bijlage 2.

Een permanent punt van aandacht blijft: opleiding, kennis en het kunnen krijgen van transparante informatie om goed overwogen besluiten te kunnen nemen. Ook de dynamische ontwikkelingen in de volkshuisvesting blijven aandacht vragen. Individuele commissarissen volgden onder meer externe workshops zodat zij goede kennis hebben van actuele thema's.

DE RAAD HEEFT OOK EEN ROL ALS WERKGEVER

De Raad beoordeelde het functioneren van de bestuurders over 2014. In de door de Remuneratie- en selectiecommissie gevoerde gesprekken zijn de resultaatgebieden van de individuele bestuurders uitvoerig besproken. Dit resulteerde in een positieve beoordeling van het functioneren van de bestuurders. Tevens is er gesproken over de toekomstige verwachtingen en heeft de Remuneratie- en selectiecommissie een voorstel aan de Raad voorgelegd tot herbenoeming van beide bestuurders per 15 januari 2015.

De Remuneratie- en selectiecommissie heeft de wet- en regelgeving omtrent het beloningsbeleid van topfunctionarissen in de corporatiesector op de voet gevolgd. De honorering van beide bestuurders past binnen de geldende wet- en regelgeving voor 2014.

OPBOUW VAN DE BELONING HUIDIGE BESTUURDERS

COMPONENTEN	2014 (G. PEETERS)	2014 (W. HAZEU)
Bruto loon	156.270	150.644
Pensioenafdracht (voorzieningen betaalbaar op termijn)	36.031	34.499
Totaal	192.301	185.143

DE RAAD KRIJGT EEN VERGOEDING

Alle leden van de Raad kregen in 2014 een vaste vergoeding volgens de geldende VTW-honoreringcode. In bijlage 1 leest u welke vergoeding voor iedere commissaris over het jaar 2014 van toepassing was.

DE RAAD HEEFT SPECIALE AANDACHT VOOR ...

...mensen met extra zorg

1. Wij zijn er in eerste instantie voor mensen die niet zelfstandig aan woonruimte kunnen komen. We willen 90 procent van onze betaalbare woningen verhuren aan onze primaire doelgroep. Dat doel haalden we in 2014. Maar we willen ons niet beperken tot het aanbieden van woonruimte. Afhankelijk van de situatie ondersteunen we graag maatschappelijke organisaties met voor hen betaalbare huisvesting.
2. Ook zijn we bereid om maatschappelijke taken op ons te nemen in buurten en dorpen. Een innovatief voorbeeld is het pilot project Irenehof in Panningen, waar in samenwerking met Neptunus en de gemeente Peel en Maas huisvesting voor woonurgenten is gerealiseerd.

... onze maatschappelijke verantwoordelijkheid

De onderneming heeft een maatschappelijke status. Dat geeft ons een bijzondere verantwoordelijkheid. In de vergadering van 25 januari 2007 besloot de Raad om de Governance Code Woningcorporaties ook bij Wonen Limburg in te voeren. U vindt de code en de daarop gebaseerde reglementen – inclusief integriteitscode – op onze website wonenlimburg.nl.

... de gevolgen van de verhuurderheffing

Net als alle verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, draagt Wonen Limburg sinds 2013 aan de belastingdienst een heffing af over de waarde van de huurwoningen, de zogenaamde verhuurderheffing. Deze heffing maakt deel uit van het Woonakkoord. De tariefstelling van deze heffing is bekend tot en met 2017. Wat de tariefstelling na 2017 wordt is nog niet bekend. Maar helder is dat deze heffing ook na 2017 gecontinueerd zal worden, aangezien het wettelijk kader hiervoor in 2014 is geschapen. Wonen Limburg heeft er daarom voor gekozen om ook voor de jaren na 2017 deze heffing in te rekenen in de jaarrekening. De verhuurderheffing zorgt voor een grote bijkomende last voor woningcorporaties. De financiële positie van een deel van de corporaties komt hiermee onder druk te staan en zal een negatief effect hebben op investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw, energetische maatregelen, onderhoud en verbetering van leefbaarheid. Ondanks het feit dat met de opbrengsten van de verhuurderheffing subsidies en huurtoeslagen worden gefinancierd, voorzien wij dat de huurder indirect de dupe wordt van deze heffing. Wij blijven deze heffing dan ook via diverse platforms ter discussie stellen.

ONZE WAARDERING

De Raad voert haar toezichthoudende rol achter de schermen uit. Met name vanwege de eisen van onafhankelijkheid en het maatschappelijk belang van ons werk is het van groot belang om verantwoording af te leggen over onze taken. We waarderen de bijdrage die de medewerkers van Wonen Limburg hebben geleverd aan de behaalde resultaten in 2014 en willen hen graag hiervoor bedanken.

De Raad van Commissarissen
van Wonen Limburg

6.3 GEZAMENLIJK OVERLEG HUURDERSORGANISATIES (GOH)

In 2014 zijn diverse visie- en beleidsdocumenten door het bestuur van Wonen Limburg ter advies voorgelegd aan het GOH. Dit betrof onder andere adviesaanvragen over:

- de duurzaamheidsvisie 2013-2018 (ter advies voorgelegd in november 2013, advies GOH gegeven in maart 2014);
- de mandatering van huurders binnen een VVE;
- de herijking van de wensportefeuille 2014-2025;
- de wijziging van een aantal bepalingen van de algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte;
- de aanpak en het selectieproces om te komen tot de energiekalender 2016;
- de huurverhoging 2014.

Verder waren belangrijke bespreekpunten tijdens de overleggen met het bestuur onder andere de energieprojecten, de Stroomversnelling, Zonnig-Limburg, het toewijzingsbeleid/55+ labeling, de Wonen Limburg Tour, de Zorgeloze duurzame Zomerse Zaterdagen, het jaarverslag 2013, de begroting 2014 en de fusie met Woningstichting Urmond en hiermee tevens de aansluiting van hun huurdersbelangenvereniging bij het GOH. Ook lichtte het bestuur van Wonen Limburg het manifest Sociaal Blijven Investeren toe. Het GOH bracht een steunverklaring voor dit manifest uit.

Diverse leden van het GOH namen deel aan werkgroepen op het gebied van bijvoorbeeld leefbaarheid, energie, huurverhoging, groenonderhoud en schoonmaak en er werd een bezoek gebracht aan Melick aan het prototype van de Stroomversnellingswoning.

WERKEN AAN DE TOEKOMST

In 2013 gaven de huurdersorganisaties al het signaal af dat er veel tijd en inzet wordt gevraagd van de bestuursleden, allemaal vrijwilligers. De ook in 2014 aanhoudende werkdruk die op een beperkt aantal mensen neerkomt, de vele en ingrijpende wijzigingen van beleid in de sector en de benodigde uniformering van bijvoorbeeld beleidsplannen en begrotingen van de diverse huurdersorganisaties waren mede aanleiding om met de Woonbond in gesprek te gaan over de wijze waarop het GOH haar volwaardige plaats in het overleg met Wonen Limburg kan blijven innemen. Aan de hand hiervan is de notitie “Toekomstvisie 1 GOH” opgesteld met als vertrekpunt de goede vertegenwoordiging van de huurdersbelangen in het overleg met Wonen Limburg. In deze notitie hebben de huurdersorganisaties beschreven op welke wijze zij willen komen tot een

verbeterde en eenduidige werkwijze, organisatie- en overlegvorm. Deze notitie is in de loop van het jaar verder uitgewerkt en er is een aanzet gemaakt voor een samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg. Deze overeenkomst wordt in 2015 ondertekend.

6.4 GESCHILLENCOMMISSIE

Wonen Limburg is aangesloten bij de onafhankelijke regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg. Bij deze commissie kunnen huurders en woningzoekenden een klacht indienen die kan gaan over het (nalaten van) handelen van medewerkers van Wonen Limburg of andere personen die namens Wonen Limburg optreden. Bijvoorbeeld als er niet wordt gereageerd op een verzoek van een huurder of woningzoekende of als men vindt dat bepaalde afspraken niet zijn nagekomen.

Over het beleid van Wonen Limburg kan men niet bij de geschillencommissie terecht, daarvoor moet men zich wenden tot de directie van Wonen Limburg. Wel kan er een klacht ingediend worden als men van mening is dat Wonen Limburg haar beleid niet zorgvuldig uitvoert. Andere zaken waarvoor huurders niet bij de geschillencommissie terecht kunnen, zijn onder andere huurverhogingen, hiervoor bestaat een huurcommissie (huurcommissie.nl), en zaken die al aan de rechter zijn voorgelegd.

DE PROCEDURE

De klacht kan alleen schriftelijk bij de geschillencommissie ingediend worden, bij voorkeur door middel van een daartoe bestemd formulier. Exemplaren hiervan zijn verkrijgbaar bij Wonen Limburg en zijn tevens te vinden op wonenlimburg.nl.

Uiterlijk binnen 2 weken nadat de klacht is binnengekomen, ontvangt men hiervan een bevestiging van de geschillencommissie. Daarbij wordt ook aangegeven of de commissie de klacht zelf in behandeling heeft genomen of de klacht heeft doorverwezen naar Wonen Limburg. De geschillencommissie bericht de indiener over het moment waarop de klacht wordt behandeld. Hierbij wordt het principe van hoor en wederhoor toegepast. Dit houdt in dat de indiener wordt uitgenodigd de behandeling bij te wonen en de gelegenheid krijgt de klacht toe te lichten.

De geschillencommissie streeft ernaar de klacht binnen twee maanden af te handelen. Vervolgens brengt zij uiterlijk binnen drie weken een bindend advies uit aan Wonen Limburg. Hiervan ontvangt de indiener tegelijkertijd een kopie.

De onafhankelijke geschillencommissie bestaat uit drie leden:

- een voorzitter, afkomstig uit de rechterlijke macht;
- een lid afkomstig uit kringen van woningcorporaties (niet werkzaam bij een van de aangesloten corporaties);
- een lid afkomstig uit kringen van de huurders.

De werkwijze van de geschillencommissie ligt vast in een reglement. Hiervan kan de huurder of woningzoekende een exemplaar verkrijgen bij Wonen Limburg.

AANTAL KLACHTEN IN 2014

In 2014 werden 21 klachten over Wonen Limburg bij de geschillencommissie ingediend. Daarvan zijn er vier gegrond en acht ongegrond verklaard. Eén klacht is terugverwezen naar Wonen Limburg en de overige acht klachten waren eind 2014 nog in behandeling.

6.5 RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

VAN ONDERNEMINGSRAAD NAAR RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Binnen Wonen Limburg zijn de laatste jaren diverse stappen gezet op het gebied van medezeggenschap. Wonen Limburg vindt het belangrijk dat medewerkers worden betrokken bij beleidsontwikkeling. Via deelname aan projectgroepen, werkgroepen en commissies wordt dit mogelijk gemaakt. Voordeel: de kwaliteiten van medewerkers kunnen zo optimaal worden benut. Organisaties die talenten van medewerkers weten te bundelen blijken het best bestand te zijn tegen de ‘veranderdruk’ van buitenaf. Participatie van en door medewerkers is ons uitgangspunt.

De bemensing van de medezeggenschapsstructuur binnen Wonen Limburg in het jaar 2014 is als volgt:

LEDEN VAN HET REGIETEAM/OR (1 januari – 1 juli 2014)
EN RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP (1 juli – 31 december 2014)

Van 1 januari tot 1 juli 2014:

Barbara Notten
voorzitter, lid regieteam/OR

Germa Cordewener
vicevoorzitter, lid regieteam/OR

Lieke Welting
lid regieteam/OR

Susanne Scheepers
lid regieteam/OR

Sjuul van Pol
lid regieteam/OR

Jos Trienes
lid regieteam/OR

Marcel Aspers
lid regieteam/OR

**DAGELIJKS BESTUUR (DB) RAAD VAN
MEDEZEGGENSCHAP (RvM)**

Van 1 juli tot en met 31 december 2014:

Barbara Notten
voorzitter DB RvM en voorzitter RvM

Germa Cordewener
vicevoorzitter DB RvM en vicevoorzitter RvM

Susanne Scheepers
lid DB RvM

COÖRDINATOREN RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Sjuul van Pol
algemeen coördinator RvM

Jos Trienes
algemeen coördinator RvM

Marcel Aspers
algemeen coördinator RvM

Lieke Weling
algemeen coördinator RvM

Marc Weusten
algemeen coördinator RvM

Christel Kerstjens
algemeen coördinator RvM

Brechje Lubse
algemeen coördinator RvM

Truus Bonné
algemeen coördinator RvM

Ger Verstegen
coördinator RvM: project Mobiliteit

**ONDERSTEUNING REGIETEAM/OR EN RAAD VAN
MEDEZEGGENSCHAP IN 2014**

Peter Winteraeken
ambtelijk secretaris RvM

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP ADVISEERT

Het jaar 2014 staat voor een belangrijk gedeelte in het teken van de aanpassing van de organisatie-inrichting. Mede ingegeven door diverse externe en interne ontwikkelingen besluit Wonen Limburg om de organisatie-inrichting aan te passen. De hoofdlijn van deze organisatie-inrichting bestaat uit het terugbrengen van het aantal stuurlijnen van drie naar twee: de stuurlijn Wonen & Leven en de stuurlijn Ontwikkeling & Vastgoed. In het verlengde hiervan wordt tevens een aantal nieuwe functies geïntroduceerd: de functies van portefeuillemanager, portefeuille-analist en (sr) assetmanager.

Vanuit de behoefte aan een zorgvuldige en gedegen advisering heeft de RvM besloten om het advies over deze organisatie-inrichting gefaseerd op te pakken:

- Op 22 oktober bracht de RvM een 1e deeladvies uit aan het bestuur: op hoofdlijnen is de RvM akkoord met de voorgestelde inrichting van de twee stuurlijnen. Over de nadere concrete invulling van de stuurlijnen wordt door de RvM een adviesvoorbehoud gemaakt, totdat nadere informatie beschikbaar is.
- Op 18 november heeft de RvM zijn 2e deeladvies uitgebracht met een positief advies over de nieuwe functies portefeuillemanager, portefeuille-analist en de (sr) assetmanager.
- Op 11 december heeft de RvM zijn 3e deeladvies uitgebracht met daarin het advies om over te gaan tot invoering van de twee stuurlijnen Wonen & Leven en Ontwikkeling & Vastgoed en daarbij ook de afdelingen en functies door te voeren.
- In 2015 vindt verdere advisering over deze organisatie-inrichting plaats. Deeladvies 4 richt zich op de toevoeging van de nieuwe functies manager Leven en teamleider Leven. En deeladvies 5 focust op de functie van de managers Markt en Ontwikkeling.

Bij de uitgebrachte deeladviezen in 2014 is gebruik gemaakt van de kracht, kennis en kunde van medewerkers uit de organisatie. Advisering is opgepakt door medewerkers te betrekken bij de bestudering van de adviesaanvraag en de uitwerking van de deeladviezen. Deze 'kunst van het betrekken van medewerkers' trekt de RvM door bij de behandeling van de instemmingsaanvragen 'actualisering personeelshandboek', 'evaluatie instrument HR-cyclus'

en de ‘beoordelingscriteria HR-cyclus’. Dit zien we ook terug bij de ontwikkeling van een nieuw voorstel over de eindejaarsuitkering. Hier is een start mee gemaakt in 2014 en participeren medewerkers in een werkgroep.

De RvM ziet erop toe dat medewerkers – waar mogelijk - rechtstreeks betrokken worden bij medezeggenschapsonderwerpen. Ofwel door zelf - in afstemming met het bestuur - projectgroepen in het kader van medezeggenschap in te richten. Ofwel door toe te zien dat het lijnmanagement participerende medezeggenschap in besluitvormingstrajecten borgt.

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP BESLUIT

De RvM adviseerde in 2014 op een tweetal adviesaanvragen van het bestuur. Deze hadden betrekking op:

- taakverdeling directie;
- aanpassing organisatie-inrichting: deeladviezen één tot en met drie.

De RvM adviseerde in 2014 op een adviesaanvraag van de Raad van Commissarissen. Deze had betrekking op:

- herbenoeming bestuurders.

Verder heeft de RvM in 2014 ingestemd met een aantal instemmingsaanvragen van het bestuur. Deze hadden betrekking op:

- evaluatie instrument HR-cyclus;
- beoordelingscriteria HR-cyclus;
- plan van aanpak Risico Inventarisatie & Evaluatie;
- agressieprotocol;
- actualisering personeelshandboek.

Daarnaast is in 2014 een begin gemaakt met de behandeling van adviesaanvragen en instemmingsaanvragen die een langere looptijd hebben en waarvan een definitieve afronding in 2015 gepland staat. Het gaat hier om de volgende onderwerpen:

- aanpassing organisatie-inrichting: vervolg deeladviezen vier en vijf (= advies);
- eindejaarsuitkering in het kader van de HR-cyclus (= instemming).

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP LAAT ZICH INFORMEREN

De RvM is in 2014 geïnformeerd over de volgende onderwerpen:

- plan van aanpak begroting 2015;
- evaluatie participierend medewerkers tevredenheidsonderzoek;
- ketensamenwerking;
- Stroomversnelling;
- adviesrapport Yask over de facilitaire organisatie;
- evaluatie ERP/SAP project;
- evaluatie Mobiliteit;
- transitie I&I, applicatiebeheer en helpdesk.

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP VERGADERT

Het regieteam/OR en de RvM zijn in 2014 regelmatig in vergadering bij elkaar gekomen. Het dagelijks bestuur van het regieteam/OR en het dagelijks bestuur van de RvM komt wekelijks op donderdag bij elkaar. Tot en met augustus 2014 heeft eens per twee maanden een overlegvergadering met het bestuur plaatsgevonden. Vanaf september 2014 vindt iedere maand een overlegvergadering met het bestuur plaats. Twee keer per jaar komt de RvM samen met het bestuur bij elkaar tijdens een zogenaamde ‘algemene gang van zaken bespreking’. Daarin vindt een terug- en vooruitblik plaats op belangrijke organisatieontwikkelingen. Daarnaast heeft de RvM halfjaarlijks overleg met (een delegatie vanuit) de Raad van Commissarissen. Elk jaar woont een delegatie van de RvM in de rol van toehoorder het reguliere vakbondsoverleg met het bestuur bij. Regelmatig vindt op informele basis overleg plaats tussen het bestuur en het dagelijks bestuur van de RvM. Tot slot heeft het regieteam/OR zich begin 2014 laten coachen door een externe adviseur/coach.

VERGADERMOMENTEN 2014

RvM	12
DB RvM	48
RvM + bestuur	8
RvM + Raad van Commissarissen	2
RvM + bestuur + vakbondsorganisaties	1
RvM + extern adviseur/coach	2

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP KIJKT VOORUIT

De doelstelling van de RvM is ‘samen-werken’ aan ons 2^e thuis en wij stimuleren en regisseren de medezeggenschap in onze organisatie. Daarom stimuleert de Raad het actief meedenken, meedoen, meewerken en participeren van betrokken medewerkers in de organisatie. De stem van medewerkers telt!

**BIJLAGE 1: PERSOONLIJKE GEGEVENS BESTUUR EN
RAAD VAN COMMISSARISSEN**

LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	M/V	FUNCTIE	GEB. DATUM	BENOEMD VAN - TOT	HERBENOEMBAAR?	LID REMUNERATIE COMMISSIE	LID AUDIT- COMMISSIE
H. Doedel	V	Lid Vice-voorzitter	30-12-1956	01.02.09 01.07.17 va. 01.07.13	Nee	Ja	Nee Nee
G.C.P. Dijk	M	Lid Voorzitter	29-06-1949	01.02.09 01.07.17 va. 01.07.13	Nee	Ja	Nee Nee
J.T. Coppus	M	Lid	11-10-1967	01.07.11 01.07.15 va. 01.07.13	Ja	Nee Nee	Ja Voorzitter
T.J. Houbiers	V	Lid	11-10-1960	01.07.11 01.07.15	Ja	Nee	Nee
P.H.M. Smeets	M	Lid	31-01-1959	01.07.13 01.07.17	Ja	Nee	Nee
I.M. Koopmans	V	Lid	24-07-1967	01.07.13 01.07.17	Ja	Nee	Ja

LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	HONORERING (€)	ONKOSTEN- VERGOEDING (€)	TOTAAL (€)
H. Doedel	10.150	378	10.528
G.C.P. Dijk	13.700	388	14.088
J.T. Coppus	10.150	652	10.802
Tj.J. Houbiers	10.150	178	10.328
P.H.M. Smeets	9.611	-	9.611
I.M. Koopmans	9.611	-	9.611
Totaal	63.372	2.038	65.410

Onkostenvergoeding betreft met name reiskosten en dienstkilometers.

BESTUUR

Naam	Peeters
Voornaam	Ger
Voorletters	G.G.M.P.
Geslacht	man
Geboortedatum	10.10.1956
Benoeming	15 januari 2011
Hoofdfunctie	bestuurder Wonen Limburg

Naam	Hazeu
Voornaam	Wim
Voorletters	W.N.
Geslacht	man
Geboortedatum	20.02.1969
Benoeming	15 januari 2011
Hoofdfunctie	bestuurder Wonen Limburg

BIJLAGE 2: HOOFD- EN NEVENFUNCTIES BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

RAAD VAN BESTUUR

De heer G.G.M.P. Peeters

Nevenfuncties:

- vicevoorzitter Raad van Toezicht MEE Zuidoost-Brabant in Waalre;
- lid Raad van Toezicht Summa College in Eindhoven;
- lid Raad van Toezicht Effenaar in Eindhoven.

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt/deelnemingen Wonen Limburg:

- Deelnemersraad WSW;
- De Vernieuwde Stad (DVS);
- Wooninvesteringsfonds (WIF);
- lid dagelijks bestuur Platform Ketensamenwerking Zuid;
- lid Regieraad Bouw Limburg.

De heer W.N. Hazeu

Nevenfuncties:

- voorzitter bestuur Stichting Buitenplaats Vaeshartelt in Maastricht;
- voorzitter Stichting Werkplaats Kringloop Zuid in Maastricht;
- voorzitter Raad van Commissarissen Bodemzorg Limburg.

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt:

- lid Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur van Aedes;
- lid bestuur Thuis in Limburg (TIL);
- voorzitter Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad Limburg (ROW);
- lid vereniging De Stroomversnelling;
- De Vernieuwde Stad (DVS);
- Platform Limburgse Woningcorporaties (PLW);
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW).

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De heer G.C.P. Dijk

Directeur – grootaandeelhouder Dijk Holding B.V. en Dijk B.V.

- voorzitter Raad van Toezicht MAASTRO Clinic (Academisch Radio Therapeutisch Centrum (Maastricht);
- voorzitter Raad van Toezicht stichting Cancer Foundation;
- vicevoorzitter Raad van Toezicht Bevolkingsonderzoek Zuid (Eindhoven);
- voorzitter Stichting Jumping Indoor Maastricht;
- bestuur Stichting Memorial Center Akkers van Margraten;
- voorzitter Stichting Ondersteuningsfonds Petrus & Paulus;
- bestuur Stichting Steunfonds St.Joseph;
- bestuur VvE Ooftmengerdreef;
- lid Raad van Toezicht Elisabeth Strouven.

Mevrouw H. Doedel

Directeur Waterleidingmaatschappij Limburg

- lid bestuur Vewin;
- voorzitter AvA Aqualab Zuid;
- voorzitter Raad van Commissarissen Reststoffenunie;
- lid bestuur RIWA Maas;
- lid Raad van Toezicht ROC Leeuwenborgh.

De heer J.T. Coppus

CFO Christiaens Group

- adviseur Buiting Advies B.V. in Dieren.

Mevrouw T.J. Houbiers (namens huurdersorganisaties)
Commercieel Manager BAM Utiliteitsbouw in Maastricht

- adviseur Zuyd Hogeschool;
- adviseur Stichting Building Integrated High Tech Systems.

De heer P.H.M. Smeets (namens huurdersorganisaties)
Directeur Bureau Bouwconflict

- oprichter en voorzitter Stichting Klantgericht Bouwen;
- arbiter Raad van Arbitrage voor de Bouw, de stichting Arbitrage Instituut Bouwkunst en het Nederlands Arbitrage Instituut;
- aandeelhouder Hillen en Roosen in Amsterdam;
- voorzitter Raad van Commissarissen Thermoflor B.V. in Heerlen;
- lid Dispute Review Board Bouw Atrium ziekenhuis in Heerlen;
- lid Dispute Review Board Renovatie hoofdkantoor ASR in Utrecht;
- lid Raad van Deskundigen parallelstructuur A12.

Mevrouw I.M. Koopmans

Officier van justitie Functioneel Parket in Den Bosch

- lid Wetenschappelijke Commissie van de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak;
- lid Raad van Commissarissen van Woonbedrijf in Eindhoven (tot 1 november 2014);
- lid Raad van Toezicht van de Conrisq Groep in Zetten;
- lid Raad van Toezicht van de Stichting Lunet in Eindhoven;
- lid Raad van Toezicht van Ziekenhuis Bernhoven.




wonen limburg

A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
0800 – 1881

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

De bezoekadressen van onze
buurtwinkels in Venray, Horst,
Panningen, Weert, Roermond,
Urmond, Sittard en Heerlen
vindt u op onze website.

Volg ons op:

