

Statutaire vestigingsplaats Roermond
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel 13011993

Jaarverslag Wonen Zuid 2022

**Bestuursverslag en
volkshuisvestingsverslag
Wonen Zuid 2022**

Inhoud

BESTUURSVERSLAG	5
1.1 Bestuurlijke inleiding	5
1.2 Bestuurlijke voornemens en begroting nieuwe jaar	8
1.3 Governance	9
1.4 Risicomanagement, compliance en extern toezicht	10
1.5 Fraude	16
2. VERSLAG VAN RAAD VAN COMMISSARISSEN	17
2.1 Rol- en taakopvatting	17
2.2 Samenstelling bestuur	18
2.3 Samenstelling Raad van Commissarissen	20
2.4 Beloning bestuur en Raad van Commissarissen	23
2.5 Governance nader toegelicht	23
2.6 Informatievoorziening	25
2.7 Vergaderingen en besluitvorming	25
2.8 Commissies	26
2.9 Planning en beoordeling bestuur	28
2.10 Evaluatie en ontwikkeling Raad van Commissarissen	28
2.11 Raad van Commissarissen en belanghouders	29
2.12 Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2022	29
2.13 Slotwoord	30
3. VERBINDINGEN	31
3.1 Toezicht	31
3.2 Huidige verbindingsstructuur	31
THEMA'S ONDERNEMINGSPLAN	35
4. BESCHIKBAARHEID	35
4.1 Strategisch voorraadbeleid	35
4.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie	37
4.3 Mutatiegraad en leegstand	37
4.4 Woningtoewijzing	38
5. BETAALBAARHEID	40
5.1 Huurprijsklassen en doelgroepen	40
5.2 Huurbeleid	41
5.3 Specifieke maatregelen betaalbaarheid	41
6. DUURZAAMHEID	44
6.1 Uitvoering 6-sporenbeleid+	44
6.2 Energie labels	46
6.3 Impact inzet duurzaamheidsactiviteiten	47

7.	ORGANISATIE	49
7.1	Professionalisering van de organisatie	49
7.2	Duurzaamheidsbeleid	51
7.3	Informatievoorziening en Automatisering	52
7.4	Verbetering datakwaliteit.....	53
7.5	Ondernemingsraad	53
8.	KWALITEIT	56
8.1	Planmatig en dagelijks onderhoud.....	56
8.2	Renovatie	56
8.3	Conditie en veiligheid woningbezit.....	57
9.	LEEFBAARHEID	58
9.1	Sociaal Beheer.....	58
9.2	Integrale wijkaanpak	59
10.	PARTICIPATIE	60
10.1	Prestatieafspraken	60
10.2	Huurdersparticipatie	61
10.3	Sociaal plan.....	62
10.4	Klachten- en huurcommissie.....	62
11.	WONEN EN ZORG	64
11.1	Uitvoering visie Wonen en Zorg.....	64
11.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen.....	67
11.3	Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen.....	68
12.	DIENSTVERLENING	70
12.1	Kwaliteit van dienstverlening.....	70
12.2	Selfservice.....	70
12.3	Communicatie klanten.....	71
13.	FINANCIËEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN	72
13.1	Financiën.....	72
13.2	Marktwaaarde en beleidswaaarde	76
13.3	Vennootschapsbelasting.....	81
13.4	Resultaten 2022	82
13.5	Financiële continuïteit	85
13.6	Overige zaken	86
13.7	Treasury	86
14.	JAARREKENING	89

BESTUURSVERSLAG

1.1 Bestuurlijke inleiding

Algemeen

Hierbij presenteren wij u ons jaarverslag over het jaar 2022. Wij verantwoorden ons graag over wat we in 2022 voor onze huurders, buurten en wijken betekend en gerealiseerd hebben.

Het jaar 2022 was voor ons een jaar waarin zowel onze huurders als wij te maken kregen met de gevolgen van de oorlog in de Oekraïne. Deze effecten bleken langs diverse lijnen. Denk aan de flink opgelopen inflatie en de zeer fors gestegen energiekosten, de stijging van de rente of de stagnatie in bouwprocessen door onder andere teruglopende beschikbaarheid van aannemers en materialen. Allemaal zaken die we begin 2022 nog niet op ons netvlies hadden.

Gelukkig zijn er ook een aantal positieve ontwikkelingen. Denk aan ons nieuwe ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil', ons nieuwe portefeuillebeleid, de afschaffing van de verhuurderheffing of de grote versnelling die we gaan doorvoeren in ons duurzaamheidsprogramma. Op deze onderwerpen gaan we verderop in ons jaarverslag dieper in.

In bestuurlijke zin zijn we ook weer in rustiger vaarwater gekomen. In het eerste halfjaar hebben de leden van het directieteam de bestuurlijke functie ingevuld. In het tweede halfjaar is een interim bestuurder aangesteld. Gelijktijdig is een nieuwe bestuurder geworven. Ik ben blij dat ik vanaf 2023 de kar mag trekken en de koers van Wonen Zuid verder vorm mag geven.

Graag blik ik in deze bestuurlijke inleiding kort met u terug op een aantal belangrijke onderwerpen die in 2022 hebben gespeeld.

Woningmarkt

De woningmarkt is volop in beweging. Om te beginnen zien we dat de prijsstijging van de (koop)woningen in de laatste maanden van 2022 is gekanteld naar een daling. De lijn van alsmat stijgende woningprijzen lijkt eruit te zijn, maar het tekort aan woningen blijft. Er ligt een zeer forse (bouw- en verduurzamings-)opgave, zowel in de huur- als koopsector. En de realisatie van deze opgave wordt nog complexer als gevolg van een krapte in de beschikbaarheid van aannemers gecombineerd met een sterke stijging van de bouwkosten.

Voor corporaties is een positief (financieel) effect dat de discussie over de af te dragen verhuurderheffing in 2022 is afgerond en deze heffing niet meer betaald hoeft te worden. Hiermee krijgen corporaties meer middelen tot hun beschikking die rechtstreeks ingezet kunnen worden voor onze huurders. In ruil voor het vervallen van deze heffing zijn medio 2022 tussen de betrokken partijen Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Dit zijn vergaande afspraken over beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van onze woningvoorraad.

Ondernemingsplan en portefeuillebeleid

Begin 2022 hebben we de laatste hand gelegd aan ons nieuwe ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil'. Hierin hebben we onze ambities en doelen voor de komende jaren vastgelegd. En als belangrijke uitwerking hiervan hebben we medio 2022 ons portefeuillebeleid herijkt. Daarmee hebben we een belangrijke stip op de horizon gezet die dient als richtpunt voor de activiteiten die we in de komende jaren gaan uitvoeren. Dit is met name ons ijkpunt om nu en in de toekomst de juiste woningen met de juiste kwaliteit aan te kunnen bieden.

Betaalbaarheid van het wonen

Zoals hiervoor al aangegeven zijn we begin 2022 in een totaal nieuwe werkelijkheid beland als gevolg van de oorlog in Oekraïne. In het jaarverslag over 2021 gaven we al aan dat de energiekosten een steeds groter deel van de woonlasten vormen, en in 2022 zijn de energiekosten ook nog eens zeer fors gestegen. Dit raakt een groot deel van onze huurders. Wij realiseren ons dat dit een stevige extra druk legt op de woonlasten, maar ook dat we als corporatie niet aan het stuur zitten als het over de energieprijzen gaat. Wat we wel hebben gedaan is ingezet op een forse versnelling van onze duurzaamheidsopgave, het voeren van een terughoudend huurbeleid en het geven van voorlichting aan onze huurders over hoe ze zelf energie kunnen besparen. Omdat we wellicht niet alle problemen weg kunnen nemen bij onze huurders, hebben we nog meer aandacht voor hen die mogelijk in financiële problemen komen door deze ontwikkelingen. Het is altijd mogelijk om met ons in een individueel gesprek samen te zoeken naar een passende oplossing.

Duurzaamheid

Naast onze inspanningen om de energiekosten voor huurders te beperken, dragen de duurzaamheidsmaatregelen ook bij aan het beperken van de opwarming van de aarde. Op grond van beide aspecten hebben we in 2022 besloten onze inspanningen op het thema duurzaamheid fors te verhogen. We hebben daarom een versnelling van ons programma duurzaamheid ingezet die er onder andere toe leidt dat we eind 2028 geen woningen meer hebben met slechte energielabels (E, F, G). Op het thema duurzaamheid zetten we een veelheid van middelen voor in, variërend van de ondersteuning door onze energiecoach, het kier- en tocht dicht maken van de woning tot grootschalige renovaties of zelfs sloop van sommige woningen waarna we nieuwe duurzame woningen terugbouwen. In het hoofdstuk over duurzaamheid vindt u meer over ons zogenaamde 6-sporenbeleid+.

Organisatie

De collega's van Wonen Zuid hebben zich ook in 2022 iedere dag weer ingezet om de dingen die we ons voornemen ook te realiseren. We merken echter dat de Corona-periode zijn sporen heeft nagelaten. De grote ambitie en de intrinsieke drang van veel collega's om het beste te geven heeft veel gevraagd van collega's en de organisatie. We zagen dit in 2022 onder andere terug in een hoge werkdruk en een hoog ziekteverzuim. Hierop hebben we diverse maatregelen genomen waaronder het prioriteren van onze activiteiten, het ondersteunen van collega's bij terugkeer in hun werk, het ondersteunen en verbeteren van de interne werkprocessen en waar nodig het tijdelijk uitbreiden van de personele capaciteit. Inmiddels lijkt dit de eerste vruchten af te werpen, maar we blijven hierop ook in 2023 inzetten.

Tot slot

Graag wil ik iedereen bedanken die in 2022 een bijdrage heeft geleverd aan het realiseren van de doelen van Wonen Zuid. Onze huurdersvereniging HWZ, de gemeenten waarin wij actief zijn, onze bouwpartners, zorgpartners en vooral onze collega's. We spreken de hoop en verwachting uit dat we ook in 2023 weer op jullie inzet en steun mogen rekenen om onze doelen te realiseren.

Ramon Testroote

Bestuurder Wonen Zuid

1.2 Bestuurlijke voornemens en begroting nieuwe jaar

In 2022 heeft ons nieuwe ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil' het licht gezien. Hierin hebben we onze beelden uiteengezet over de richting waarin we onze inspanningen in de komende jaren willen plooiën. Deze beelden hebben we in een tweetal bijeenkomsten gedeeld met onze collega's en externe stakeholders. Het ondernemingsplan benoemt de thema's waarop wij onze bijdrage gaan leveren.

We staan in de startblokken om op volle kracht te werken aan de doelen uit ons ondernemingsplan. Hierbij houden we wel rekening met de ontwikkelingen die om ons heen spelen. We zien en ervaren de problemen om ons heen, maar ook de mogelijkheden die we hebben om vanuit Wonen Zuid een bijdrage te leveren aan de oplossing hiervan. We leggen hierbij nadrukkelijk een koppeling tussen het tempo waarin we onze ambities willen realiseren en de (organisatorische) mogelijkheden/capaciteit die we hebben. Onze ambities hebben we verwoord in ons ondernemingsplan dat een periode van 5 jaar bestrijkt. Mede met het oog op de werkdruk die door veel collega's op dit moment wordt ervaren, betekent dit ook dat we de activiteiten die daarbij horen over deze periode spreiden en een prioritering hebben aangebracht in de thema's zoals opgenomen in dit ondernemingsplan. De thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid zijn de belangrijkste thema's.

Nog meer dan in voorgaande jaren zien we de snelheid waarmee de wereld om ons heen verandert en ervaren we de impact van deze ontwikkelingen op ons als woningcorporatie. Vorig jaar waren dat onder andere de Coronacrisis, de fors stijgende energiekosten (en de impact hiervan op de woonlasten en de betaalbaarheid van het wonen) en de druk op de leefbaarheid. Nu constateren we dat zeker de energiecrisis als gevolg van de oorlog in de Oekraïne niet is verminderd. Ook de toenemende inflatie en stijgende prijzen waardoor onze huurders in financieel opzicht steeds verder inleveren baren ons zorgen. Ze leiden namelijk tot een toenemende druk op betaalbaar wonen en leven. Met een terughoudend huurbeleid en een versnelling van ons duurzaamheidsprogramma zetten we dan ook in op het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders.

Ook de toenemende problematiek rondom de stikstofuitstoot, de aanscherping van procedures, beschikbaarheid van bouwpartners en materialen en de impact hiervan op de doorlooptijden en daarmee realisatiekracht van onze (investerings)plannen zorgen voor hoofdbrekens. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. We merken dat het steeds lastiger wordt gekwalificeerde medewerkers te vinden en te binden om onze ambities tot uitvoering te kunnen brengen.

Gelukkig zijn er ook positieve punten te benoemen. Met ingang van 2023 is namelijk de verhuurderheffing afgeschaft. Hiermee is in ieder geval in financieel opzicht een belangrijke verruiming ontstaan om volkshuisvestelijk meer te kunnen betekenen voor onze huurders en in onze wijken. En ook zien we dat als gevolg van onder andere de herijking van wet- en regelgeving (bijvoorbeeld meer mogelijkheden om middeninkomens te bedienen) barrières zijn weggenomen. Hierdoor krijgen we als woningcorporatie meer mogelijkheden om de vleugels

verder uit te slaan daar waar het gaat om het zoeken van antwoorden op de volkshuisvestelijke uitdagingen waar we voor staan.

Een korte doorkijk naar de belangrijkste activiteiten in 2023 laat het volgende beeld zien:

We verwachten in 2023 voor een bedrag van € 42,5 miljoen aan investeringen te doen in nieuwe woningen (nieuwbouw en aankoop) en voor € 34,6 miljoen aan renovatie- en tussentijdse investeringen. Hierin is opgenomen een bedrag van € 11,5 miljoen aan investeringen in duurzaamheid. Daarnaast geven we voor € 28,0 miljoen uit aan onderhoudswerkzaamheden. Al deze investeringen zullen bijdragen aan een verhoging van het woongenot, de kwaliteit van onze woningen en invulling van de duurzaamheidsopgave.

1.3 Governance

Wonen Zuid is een maatschappelijke ondernemer die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. We staan midden in de samenleving, zijn open en transparant. In dat kader zien wij good governance als een absolute voorwaarde voor verantwoord ondernemerschap en het kunnen realiseren van onze doelstellingen. Openheid, transparantie en vertrouwen zijn voor ons de basis om succesvol samen te kunnen werken met onze stakeholders. Voor woningcorporaties bestaat een uitgebreid wettelijk kader. In de Woningwet is vastgelegd waaraan corporaties moeten voldoen.

Governancecode

De Raad van Commissarissen en het bestuur van Wonen Zuid hebben het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen. Aanvullend op de formele wetgeving (o.a. de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)) geeft de Governancecode Woningcorporaties 2020 richting aan de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. In hoofdstuk 2 (Verslag van de Raad van Commissarissen) is te lezen hoe Wonen Zuid hieraan invulling geeft.

Bestuursmodel en governance-arrangement

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

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

- statuten Wonen Zuid;
- reglement Raad van Commissarissen;
- reglement bestuur;
- reglement Auditcommissie;
- reglement commissie Vastgoed & Wonen;
- reglement Werving- & Selectiecommissie;
- reglement Beoordelings- & Beloningscommissie;

- reglement Financieel beleid en beheer;
- klokkenluidersregeling;
- gedragscode integriteit;
- toezichtskader Raad van Commissarissen;
- toetsingskader vastgoedsturing Raad van Commissarissen.

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

Taak en werkwijze

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

1.4 Risicomanagement, compliance en extern toezicht

Wonen Zuid staat als maatschappelijk ondernemer midden in de samenleving. We werken aan een ambitieus programma en zijn ons bewust dat we in ons werk te maken (kunnen) krijgen met risico's. We onderkennen dat het risico bestaat dat de gehanteerde beleidsuitgangspunten, aannames en activiteiten anders zullen uitpakken dan we vooraf inschatten en voorzien en dat dit gevolgen kan hebben voor de continuïteit van Wonen Zuid.

We identificeren daarom de risico's vooraf zo goed mogelijk en schatten de reikwijdte ervan in. Dit vormt een vast onderdeel bij onze besluitvormingstrajecten en waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken.

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

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

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

Risicomanagement is geborgd in het risicomanagementstatuut en in het management control framework (MCF). De primaire bedrijfsprocessen zijn vastgelegd in een Governance, Risk en Compliance-pakket (GRC). Van deze bedrijfsprocessen zijn in het GRC-pakket ook de risico's geïnterpreteerd, gewaardeerd en de beheersmaatregelen vastgesteld. De proces verantwoordelijke (1e lijn in de 3-lines of Defence) is verantwoordelijk voor onderhoud en actualisatie van deze processen. Jaarlijks toetst de controller op actualisatie en aanscherping met de eerste lijn.

In 2022 zijn samen met bestuur en directieteam (DT) de strategische risico's en de beheersmaatregelen in beeld gebracht en vastgelegd. In een viertal sessies heeft het bestuur en het DT, onder leiding van het team Control de strategische risico's geïdentificeerd, die Wonen Zuid loopt bij het realiseren van haar doelstellingen, zoals vastgelegd in het nieuwe ondernemingsplan. Naast het identificeren zijn, conform het door Wonen Zuid gehanteerde risicomanagement model, de risico's gewaardeerd en zijn passende beheersmaatregelen bepaald. In de vervolgsessies tussen DT en managementteam (MT) zijn de uitkomsten van de strategische risicomanagementsessies afgestemd met de uitkomsten die zijn opgehaald binnen de verschillende risicomanagementsessies op operationeel niveau.

Begroting en financiële onzekerheid

We proberen risico's vooraf zo goed mogelijk te identificeren en de reikwijdte ervan in te schatten. Dit vormt een vast onderdeel bij onder andere het opstellen van een begroting en de periodieke monitoring van de ontwikkelingen gedurende het jaar. Waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken. Als dit niet mogelijk is, wordt de ontwikkeling van deze (rest)risico's actief gemonitord en (intern) gerapporteerd om - als dat nodig is - snel te kunnen ingrijpen. Tegen deze achtergrond wordt ook het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als leidraad gehanteerd bij het bespreken en beheersen van risico's.

In de meerjarenbegroting 2022-2027 heeft Wonen Zuid over een aantal beleidsuitgangspunten en aannames risico's geïdentificeerd en op basis van een gevoeligheidsanalyse inzichtelijk gemaakt wat het gevolg is van een negatieve afwijking van de aannames op een aantal voor ons belangrijke parameters, te weten de Loan To Value (LTV) en de Interest Coverage Ratio (ICR).

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2022 zijn een zestal gevoeligheidsanalyses opgesteld, te weten:

1. Lagere (streef)huur;
2. Hogere onderhoudskosten;
3. Lager rendabel deel nieuwbouw/aankoop;
4. Ongunstige renteontwikkeling;
5. Positieve waardeontwikkeling / lagere risico opslag vastgoedwaardering;
6. Structureel lagere verhuurderheffing.

In 2022 zijn de ontwikkelingen rondom deze gehanteerde beleidsuitgangspunten en aannames in samenhang gemonitord.

Op 1 december 2022 is de begroting Wonen Zuid 2023-2028 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. Bij het opstellen van deze begroting heeft Wonen Zuid een aantal gevoeligheidsanalyses opgesteld. In hoofdstuk 13 (Financieel gezond zijn en blijven) gaan we in op de financiële positie van Wonen Zuid.

Financiële verslaggeving

Ten aanzien van de financiële verslaggeving (zowel intern als extern) bestaat het risico dat deze onjuist dan wel onvolledig is. Het risico hierop wordt gemitigeerd door onder andere het hanteren van een eenduidige boekhouding, het zorgen voor voldoende kennis en kunde bij de betreffende teams/collega's door middel van opleiding en training, het verzorgen van periodieke afsluitingen van (onderdelen van) de administratie, en het uitvoeren van relevante interne controles.

Financiële Instrumenten

Een belangrijk gedeelte van de operationele kasstroom bestaat uit renteuitgaven. Wonen Zuid maakt gebruik van rente instrumenten om deze renteuitgaven te beheersen. Het gebruik van rente instrumenten (derivaten) is onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's en looptijdrisico's van onderliggende leningen dan wel toekomstige financieringsbehoefte. De kaders en randvoorwaarden voor het gebruik van financiële instrumenten zijn beschreven in het Treasury Statuut Wonen Zuid, dat is terug te vinden op onze site: wonen-zuid.nl.

Control functie

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

Risicomanagement

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

Strategische risico's

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

Strategische risico's hebben betrekking op het realiseren van de strategische doelen die we in het ondernemingsplan hebben vastgelegd. Met de huidige, relatief gezonde financiële staat van

Wonen Zuid wordt de druk vanuit de politiek, gemeenten, huurders en andere belangenhouders om meer volkshuisvestelijke prestaties te leveren steeds groter. Het is tegen deze achtergrond dat de politiek, en met name de onvoorspelbaarheid van de landelijke en gemeentelijke politiek, als belangrijkste strategische risico in de sector wordt genoemd. Nieuwe speerpunten en te realiseren doelen door corporaties kunnen als gevolg van deze onvoorspelbaarheid onze ingezette meerjarige lijnen doorkruisen.

Per 1 januari 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft, waardoor extra investeringsruimte vrijkomt. Daar tegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken die op 30 juni 2022 zijn getekend met het Rijk. De belangrijkste afspraken zijn: een verdubbeling van de bouwproductie sociale huurwoningen, een matiging van de huren voor de lagere inkomens en vergaande verduurzaming van woningen.

Een belangrijk strategisch risico betreft de grote maatschappelijke opgave die de sector heeft. In brede zin wordt onderkend dat de duurzaamheidsopgave erg ambitieus is. Deze ambitie wordt door de ontwikkelingen in 2022 (energiecrisis) nog eens extra opgestuwd. Dit kan als risico worden gezien in relatie tot de stapeling van andere opgaven en ambities in de sector waardoor het gevaar bestaat dat we op termijn niet in staat zijn te leveren op andere maatschappelijke aandachtsgebieden. Denk hierbij aan het voorzien in voldoende betaalbare woningen en wonen & zorg. Dit risico wordt versterkt door de sterke stijging van de bouw- en ontwikkelkosten.

Begin 2022 is het nieuwe ondernemingsplan vastgesteld. In het kader van strategisch risicomanagement zijn in 2022 vanuit het ondernemingsplan de risico's die het realiseren van de gestelde doelen in de weg kunnen staan én de passende maatregelen uitgewerkt en geborgd in het GRC-pakket.

Klimaatrisico's

Wonen Zuid identificeert klimaatverandering als belangrijk strategisch risico ten aanzien van de realiseerbaarheid van de duurzaamheidsopgave en de externe deadlines die hierbij worden gesteld. De inschatting hierbij is dat de impact van klimaatverandering regionaal zal zijn, bijvoorbeeld hitte-eilanden in steden, wateroverlast, funderingsproblematiek als gevolg van wateroverlast en/of droogte.

Tactische en operationele risico's

Procesbeschrijvingen van de belangrijkste bedrijfsprocessen zijn opgenomen in het GRC-pakket. In dit GRC-pakket zijn ook de (externe) kaders vastgelegd waarbinnen Wonen Zuid moet opereren. Daarnaast zijn de risico's geïnventariseerd, gewaardeerd en zijn passende beheersmaatregelen bepaald en geïmplementeerd. Dit alles is vastgelegd en wordt gemonitord in het GRC-pakket waardoor Control naast de integraliteit ook de verdere voortgang van de implementatie kan volgen.

Risico's over de financiële positie en financiële verslaglegging

Wonen Zuid kiest ervoor om actief te acteren en investeren in haar werkgebied. De financiële positie van Wonen Zuid maakt dit mogelijk. Wonen Zuid kiest hierbij voor het uitvoeren van een stevige ambitie. Dit uiteraard onder de voorwaarde dat de financiële continuïteit op termijn niet in gevaar komt. Belangrijk anker hierin is de begroting van Wonen Zuid met de daarin opgenomen activiteiten. Monitoring van zowel de jaardoelen als de financiële positie op (middel)lange termijn vindt periodiek plaats via onder andere tweemaandelijks en tertiaalrapportages en bij het opstellen van de (meerjaren)begroting en de jaarrekening.

Cyberisico's

In 2022 is het belang van goede informatiebeveiliging duidelijk geworden. Er hebben drie incidenten plaatsgevonden gerelateerd aan informatiebeveiliging of bescherming persoonsgegevens. Alle drie zijn goed afgehandeld. Een nadere toelichting op deze incidenten en de wijze waarop deze zijn afgehandeld zijn opgenomen in hoofdstuk 7.3 (Informatievoorziening en Automatisering). In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop Wonen Zuid omgaat met het cyberisico en de beheersmaatregelen die hierin getroffen zijn.

Risicobereidheid en Risicoprofiel

'Ondernemend' is één van de kernwaarden van Wonen Zuid. Ondernemen gaat per definitie gepaard met het nemen van bepaalde risico's.

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

Het *strategisch risicoprofiel* van Wonen Zuid schalen wij in op 'laag'. Tijdens de strategische risicomanagementsessies is dit profiel nader onderbouwd en vastgelegd. De Aw, het WSW en de uitkomsten van de AEDES-Benchmark bevestigen dat Wonen-Zuid haar zaken goed op orde heeft.

Periodiek blijven we, op basis van het ondernemingsplan, het strategisch risicoprofiel beoordelen.

Externe controle door accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de externe accountant. Dit gebeurt op voorstel van de Auditcommissie en na overleg met het bestuur. De onafhankelijke accountant maakt deels gebruik van de rapportages die door de afdeling Control van Wonen Zuid zijn opgesteld. In 2022 was de externe accountant aanwezig bij de vergadering van de Raad van Commissarissen en Auditcommissie waarin het jaarverslag en de jaarrekening werden behandeld. Via de managementletter, het accountantsverslag en de controleverklaring bij de jaarrekening rapporteert de externe accountant zijn bevindingen aan het bestuur, Auditcommissie en Raad van Commissarissen. Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen het functioneren van de onafhankelijke accountant.

Wet- en regelgeving en extern toezicht door WSW en Aw

Wonen Zuid is werkzaam in een omgeving die in behoorlijke mate onderhevig is aan nieuwe dan wel wijzigingen in bestaande wet- en regelgeving. Wij zijn ons hiervan bewust en scannen deze omgeving actief. Daar waar veranderingen in wet- en regelgeving Wonen Zuid raken, bepalen wij hiervan de impact en incorporeren wij deze in onze organisatie. Dat kan gaan om bijvoorbeeld wet- en regelgeving die onze governance betreft, die onze processen of procedures raken of op vanuit een ander perspectief vragen om actieve vertaling naar de activiteiten die wij uitvoeren.

Wonen Zuid opereert binnen de gestelde wettelijke kaders van de (per 1 januari 2022 gewijzigde) Woningwet. Binnen het management Control Framework vindt toetsing plaats op de compliance met deze wettelijke kaders. Daarnaast houden namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de twee sectorinstituten Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toezicht op woningcorporaties. Vanuit dit perspectief wordt ieder jaar een aantal - deels periodieke - overleggen gevoerd.

Op 18 januari 2023 heeft de Aw de toezichtbrief 2022 verstuurd. Evenals de toezichtbrief 2021 concludeert de Aw dat de risico-inschatting voor alle onderdelen van het beoordelingskader laag is, met uitzondering van het risico uit verbindingen. Hierover onthoudt de Aw zich in deze toezichtbrief van een oordeel. Zij zal hierover later, na het inwinnen van aanvullende informatie, in een separate brief alsnog een oordeel geven

Op 30 januari 2022 is het rechtmatigheidsoordeel over het verslagjaar 2020 ontvangen en op 29 november 2022 het rechtmatigheidsoordeel over 2021. De Aw beoordeelt de rechtmatigheid op onder andere staatssteun, toepassing van de WNT-normen (Wet normering topinkomens) en niet-DAEB activiteiten.

Op grond van de beoordeling (onderdeel financiële analyse/financial risks) die in 2022 heeft plaatsgevonden heeft het WSW in haar brief van 12 juli 2022 de borgbaarheidsverklaring afgegeven. Hiermee kunnen, binnen de ruimte van het borgingsplafond, leningen met WSW-borging worden aangetrokken. Het borgingsplafond is gezien de uitkomst van de beoordeling toegekend voor de periode 2022 tot en met 2024 waarbij volgens het landelijk WSW-beleid het laatste jaar van de borging alleen vervangingsfinanciering betreft. Het afgegeven borgingsplafond is in lijn met de financieringsbehoefte zoals opgenomen in de begroting 2022-2027.

De brief van het WSW met de beoordeling van de Business risks is op 31 januari 2023 ontvangen. Het risicoprofiel is daarbij als gemiddeld beoordeeld en is ongewijzigd ten opzichte van het jaar hiervoor. Het WSW geeft in haar brief aan dat Wonen Zuid duidelijke stappen heeft gezet met haar ondernemingsplan 'Wijk(en) maken het verschil', de meerjarenbegroting met een doorrekening van 15 jaar en de verankering van het risicomanagement (strategisch en operationeel). Met deze stappen ziet het WSW een duidelijk kader voor sturing en bijsturing, waarmee Wonen Zuid in staat is om haar strategische doelstellingen te realiseren. Als opmerking wordt meegegeven dat door externe (economische) ontwikkelingen de ICR (Interest Coverage Ratio) in de toekomst mogelijk een belangrijk kader zal vormen bij het realiseren van het ondernemingsplan.

1.5 Fraude

Wonen Zuid is zich bewust van het gevaar van fraude en de verantwoordelijkheden van het bestuur hierin. Deze verantwoordelijkheden bestaan uit:

- Het identificeren en bewaken van de wet- en regelgeving die van toepassing is op Wonen Zuid en het waarborgen van de volledigheid hiervan;
- Het uitvoeren van een risicobeoordeling, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan het risico van fraude door het bespreken van prikkels en druk, gelegenheid, motivatie en rationalisatie en het risico van het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het ontwerpen en implementeren van programma's en beheersingsmaatregelen ter preventie, ontmoediging en opsporing van fraude (fraudebestrijdingsprogramma's) en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het waarborgen dat de cultuur en de omgeving van de entiteit integer zijn en ethisch gedrag bevorderen;
- Ervoor zorgen dat de activiteiten van de entiteit worden uitgevoerd volgens de bepalingen van wet- en regelgeving en dat deze voldoen aan de wet- en regelgeving, waarin de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening wordt geregeld;
- Het onderzoeken van iedere vermeende of vermoede misstand die onder de aandacht van het management zijn gebracht.

Het bestuur geeft invulling aan deze verantwoordelijkheid door dilemma's en frauderisico's expliciet te bespreken in de directievergaderingen en expliciet benoembaar te maken in gesprekken tussen Control en medewerkers en management en medewerkers. Door deze gesprekken wordt bewustwording gecreëerd en voorbeeldgedrag getoond en worden risico's geïdentificeerd en vastgelegd in het GRC-pakket. Daar worden ook de beheersmaatregelen in opgenomen. Deze beheersmaatregelen variëren van harde maatregelen als functiescheidingen tot softcontrols, zoals bewust voorbeeldgedrag (tone at the top).

De belangrijkste frauderisico's betreffen:

- het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt;
- het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie door belangenverstrengeling bij aanbestedingen.

Er zijn door het bestuur geen aanwijzingen van fraude geconstateerd. De externe accountant heeft het frauderisico meegenomen in haar controlewerkzaamheden. Ook uit deze controlewerkzaamheden zijn geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op mogelijke fraude.

2. VERSLAG VAN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid vervult een actieve rol in het toezicht op Wonen Zuid. Vanuit de belangrijke positie die Wonen Zuid in de samenleving heeft, hecht de Raad veel belang aan het actief afleggen van maatschappelijke verantwoording. In dit hoofdstuk geeft de Raad inzicht in de wijze waarop zij haar rol als interne toezichthouder bij Wonen Zuid invult.

2.1 Rol- en taakopvatting

De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid heeft verschillende formele rollen en taken.

Als eerste houdt de Raad van Commissarissen toezicht op het bestuur en op het functioneren en presteren van Wonen Zuid. Dat betekent 'aan de voorkant', dat belangrijke plannen van het bestuur door de Raad van Commissarissen worden beoordeeld en goedgekeurd. Dat betekent 'aan de achterkant' dat de Raad van Commissarissen het opereren van het bestuur en het functioneren en maatschappelijk presteren van de organisatie volgt en zo nodig richting het bestuur optreedt. Ook houdt de Raad van Commissarissen toezicht op de risico's die de realisatie van de organisatiedoelen kunnen bedreigen. De Raad van Commissarissen doet dit vanuit een sterk omgevingsbewustzijn, met oog voor een steeds veranderende maatschappelijke context. De maatschappelijke bedoeling (en opgave) van Wonen Zuid vormt daarbij het vertrekpunt.

De tweede taak van de Raad van Commissarissen is om voor het bestuur als klankbord te fungeren, door met het bestuur te reflecteren op en adviseren over de strategie en belangrijke beslissingen, zoals het doen van grote investeringen. Het heeft voor de Raad van Commissarissen meerwaarde als de Raad vroegtijdig in bepaalde ontwikkelingen wordt meegenomen. De Raad kan ook zelf proactief maatschappelijk relevante thema's agenderen. Zo mogelijk wordt hierop ingegaan tijdens expertmeetings, zodat er voldoende ruimte is voor een bredere benadering van bepaalde onderwerpen.

Als derde taak oefent de Raad van Commissarissen richting het bestuur de werkgeverstaken uit. Het gaat vooral om het benoemen en ontslaan van het bestuur, het bepalen van hun arbeidsvoorwaarden, het voeren van de jaarlijkse evaluatiegesprekken en het bevorderen van ontwikkeling van het bestuur. Dit om een bestuur te hebben dat past bij de vraagstukken van vandaag én (over)morgen, waar Wonen Zuid zich voor gesteld ziet.

De vierde taak van de Raad van Commissarissen is die van netwerker van de corporatie, zijnde de verbinding tussen de corporatie en de (snel veranderende) samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren van ontwikkelingen in de lokale/regionale omgeving, de volkshuisvestingssector, politiek e.d. De Raad van Commissarissen neemt hierin een open en actieve houding aan. Ze weet wat er speelt, is bekend met de belangrijkste stakeholders en is (maatschappelijk)

aanspreekbaar op de resultaten van Wonen Zuid, waarbij de Governancecode en de Gedragscode Integriteit niet uit het oog worden verloren.

De Raad van Commissarissen wordt in zijn toezichhoudende taak inhoudelijk en procesmatig ondersteund door de bestuurssecretaris. De heer drs. M.P.H. (Marcel) Claessen MPM vervult deze taak.

2.2 Samenstelling bestuur

In het bestuur van Wonen Zuid is in 2022 een wijziging opgetreden. Vanwege belet van de bestuurder, de heer A. van Malde, heeft de Raad van Commissarissen besloten de drie directieleden, de heren V. Jansen, H. Lardinois en M. Schroten, met ingang van 5 juli 2021 gezamenlijk te benoemen als waarnemend bestuur van de Stichting Wonen Zuid. Op 24 september 2021 is dit bekrachtigd na een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en een positief advies van de ondernemingsraad (OR). Deze bestuurlijke waarneming is op 30 juni 2022 geëindigd. Na een zorgvuldige werving- en selectieprocedure en na een positieve zienswijze van de Aw en een positief advies van de ondernemingsraad, heeft de Raad van Commissarissen de heer D. Hommes, met ingang van 1 juli 2022 benoemd als nieuwe waarnemend bestuurder voor de duur van maximaal één jaar. De benoeming vond plaats op basis van een overeenkomst van opdracht voor een gemiddelde inzet van 16 – 20 uren per week. Met ingang van diezelfde datum zijn de drie directieleden ontheven van hun bestuurlijke taken en bevoegdheden van Wonen Zuid en weer in hun reguliere directietaak actief.

In juli 2022 is onder leiding van een werving- en selectiebureau gestart met de zoektocht naar een nieuwe, permanente bestuurder voor Wonen Zuid. Met input van de OR, directieteam, huurdersorganisatie en Raad van Commissarissen is een uitvoerig profiel opgesteld waaraan de nieuwe bestuurder moet voldoen. Dit heeft geleid tot de benoeming van de heer R.L.J. (Ramon) Testroote die, na een positieve zienswijze van de Aw en een positief advies van de ondernemingsraad, op 17 november 2022 door de Raad van Commissarissen per 1 januari 2023 voor de duur van maximaal vier jaar is benoemd als bestuurder van Wonen Zuid.

De 'paspoorten' van het bestuur van Wonen Zuid zien er eind 2022 als volgt uit:

De heer drs. V.R.A. (Vincent) Jansen	
Geboren	2 februari 1967
Functie	Directeur Financiën & Bedrijfsvoering / bestuurder
Werkzaam bij de organisatie sinds	1 december 1993
Bestuurder	Van 5 juli 2021 t/m 30 juni 2022
PE-punten	2021: 12 PE-punten 2022: 11 PE-punten
Nevenfunctie(s)	-

De heer drs. S.H.J. (Harold) Lardinois MBA

Geboren	16 juni 1967
Functie	Accountdirecteur Midden-Limburg / bestuurder
Werkzaam bij de organisatie sinds	1 mei 2000
Bestuurder	Van 5 juli 2021 t/m 30 juni 2022
PE-punten	2021: 11 PE-punten 2022: 0 PE-punten
Nevenfunctie(s)	-

De heer ir. M.G. (Marc) Schroten

Geboren	6 september 1964
Functie	Accountdirecteur Zuid-Limburg / bestuurder
Werkzaam bij de organisatie sinds	1 september 1997
Bestuurder sinds	Van 5 juli 2021 t/m 30 juni 2022
PE-punten	2021: 0 PE-punten 2022: 3 PE-punten
Nevenfunctie(s)	-

De heer drs. D.W. (Diederik) Hommes

Geboren	16 augustus 1966
Functie	Bestuurder
Werkzaam bij de organisatie sinds	1 juli 2022 (via RIM-overeenkomst)
Bestuurder	Van 1 juli 2022 t/m 31 december 2022
PE-punten	2022: 5 PE-punten
Nevenfuncties	Partner Rijnconsult Voorzitter Raad van Commissarissen woningcorporatie Zayaz Voorzitter Raad van Commissarissen woningcorporatie De Woningraat

De heer ir. A. (Arnold) van Malde	
Geboren	18 januari 1960
Functie	bestuurder
Werkzaam bij de organisatie sinds	1 juni 1997 t/m 31 december 2022
Bestuurder sinds	1 juli 2002 t/m 31 december 2022 (sinds 5 juli 2021 vanwege belet ontheven van de bestuurlijke taken en bevoegdheden)
Duur van benoeming	Onbepaalde tijd
PE-punten	2019: 34 PE-punten 2020: 65 PE-punten 2021: 0 PE-punten 2022: 0 PE-punten
Nevenfuncties	-

2.3 Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. Eind 2022 waren twee leden van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd en één lid op voordracht van de ondernemingsraad. De overige twee leden zijn niet op voordracht benoemd. De Raad van Commissarissen heeft een algemeen kwaliteitsprofiel opgesteld, dat geldt voor alle leden. Daarnaast is een aantal specifieke kwaliteitsprofielen benoemd. Deze zorgen voor een evenwichtige invulling van de diverse kwaliteiten binnen de Raad van Commissarissen. De 'paspoorten' van de Raad van Commissarissen zien er als volgt uit:

Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	
Geboren	3 juni 1958
Functie	Voorzitter (sinds 1 oktober 2021, voorheen vicevoorzitter)
Sinds	1 juli 2016
Aftredend	1 juli 2024 (niet meer herbenoembaar)
Portefeuille	Personeel & Organisatie en Juridisch, benoemd op voordracht van de ondernemingsraad.
Commissie	Lid Commissie 'Vastgoed & Wonen' Lid Beoordelings- & Beloningscommissie
PE-punten	2019: 10 PE-punten 2020: 9 PE-punten 2021: 0 PE-punten 2022: 16 PE-punten
Beroep	Bestuurder Cuijpers Beheer BV

Nevenfunctie(s)	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Mooiland Associate partner Aardoom & De Jong tot 1 april 2022
------------------------	---

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

Geboren	15 maart 1977
Functie	lid
Sinds	16 september 2016
Aftredend	16 september 2024 (niet meer herbenoembaar)
Portefeuille	Financiën & Treasury
Commissie	Voorzitter Auditcommissie
PE-punten	2019: 23 PE-punten 2020: 26 PE-punten 2021: 55 PE-punten 2022: 8 PE-punten
Beroep	Directeur van Hartelt Fund Management
Nevenfunctie(s)	Lid Raad van Commissarissen Rabobank Zuid- Limburg West

Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig

Geboren	27 januari 1962
Functie	Vicevoorzitter (sinds 1 oktober 2021)
Sinds	1 juli 2020
Aftredend	15 maart 2023
Portefeuille	Marketing & Communicatie
Commissie	Lid Auditcommissie Voorzitter Beoordelings- & Beloningscommissie
PE-punten	2020: 5 PE-punten 2021: 7 PE-punten 2022: 17 PE-punten
Beroep	CEO Brightlands Campus Greenport Venlo
Nevenfunctie(s)	Voorzitter Raad van Commissarissen Waard Wonen Lid Board of Trustees Max Planck Institute for Psycholinguistics Lid Raad van Advies Stichting City Marketing Arnhem Lid Raad van Advies KennisCentrum Circulaire Bouw

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

Geboren	3 januari 1971
Functie	Lid
Sinds	27 januari 2021
Aftredend	27 januari 2025 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Maatschappij / Wonen & Zorg, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties
Commissie	Voorzitter commissie Vastgoed & Wonen
PE-punten	2021: 5 PE-punten 2022: 20 PE-punten
Beroep	Directeur bedrijfsvoering Nobama Care
Nevenfunctie(s)	-

De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen

Geboren	8 september 1955
Functie	lid
Sinds	15 oktober 2021
Aftredend	15 oktober 2025 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Volkshuisvesting & Projectontwikkeling, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties
Commissie	Lid Commissie Vastgoed & Wonen
PE-punten	2021: 7 PE-punten 2022: 10 PE-punten
Beroep	Directeur/adviseur Nouwen Advies
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Commissarissen Wonen Vierlingsbeek Voorzitter stichting AED Mook en Molenhoek

Eind 2022 heeft mevrouw Helbig aangegeven dat ze het commissariaat bij Wonen Zuid wil beëindigen. Haar lidmaatschap is geëindigd op 15 maart 2023. Daarom is onder begeleiding van een werving- en selectiebureau de zoektocht naar een nieuw lid van de Raad van Commissarissen gestart. Dit heeft eind 2022 geleid tot de voorgenomen benoeming van de heer drs. R. (Ronald) Touwslager EMFC RC. De feitelijke benoeming heeft op 15 maart 2023 plaatsgevonden na een positieve zienswijze van de Aw en een positief advies van de OR.

2.4 Beloning bestuur en Raad van Commissarissen

Sinds 1 januari 2013 dient de beloning van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector te voldoen aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). In de WNT is een staffelregeling voor de inkomens van bestuurders van woningcorporaties gepubliceerd. In deze staffel wordt de hoogte van het salaris van een corporatiebestuurder bepaald door de omvang van de corporatie en het inwonersaantal van de grootste gemeente waarin de corporatie actief is. Op basis van deze staffelregeling valt de bezoldiging van de bestuurder van Wonen Zuid in 2022 in categorie G.

Het salaris van de bestuurder en de drie waarnemend bestuurders was in 2022 in lijn met de bepalingen van de WNT en bedroeg in 2022 € 196.868,- voor de heer Van Malde, € 93.945,- voor de heer Jansen, € 99.111,- voor de heer Lardinois en € 95.136,- voor de heer Schroten. Het uurtarief van de heer Hommes bedroeg op basis van de overeenkomst van opdracht met het RIM-bureau € 195 per uur, hetgeen eveneens in lijn is met de WNT-regelgeving.

Voor wat betreft de vergoedingen heeft de Raad van Commissarissen reeds in 2017 besloten de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) te volgen. Dit betekent dat in 2022 de volgende normvergoedingen gelden: voor leden van de Raad € 16.240,- per jaar en voor de voorzitter van de Raad € 24.360,- per jaar.

2.5 Governance nader toegelicht

Integriteit en strijdigheid van belangen

Wonen Zuid wil elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstremming vermijden. Dit is beschreven in de statuten en de gedragscode voor de Raad van Commissarissen. Ook is er een integriteitsbeleid, een klokkenluidersregeling en een interne en externe vertrouwenspersoon voor alle medewerkers. De klokkenluidersregeling is in 2018 in lijn gebracht met de Wet Huis voor Klokkenluiders. Medewerkers die tijdens het werk te maken hebben met ongewenst gedrag en/of integriteitsdilemma's kunnen terecht bij deze vertrouwenspersonen. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur kunnen spelen voor Wonen Zuid of de bestuurder, kunnen uitsluitend genomen worden na goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Een dergelijke situatie heeft zich in 2022 niet voorgedaan. Gelet op het belang dat de Raad hecht aan een integere manier van werken, heeft de Raad in 2022 samen met het bestuur een integriteits-/dilemmatraining gevolgd. Ook is in de in 2022 vastgestelde visie op bestuur en toezicht aandacht besteed aan aspecten als vertrouwen, integriteit en transparantie.

Governancecode woningcorporaties 2020

In de Governancecode woningcorporaties 2020 zijn waarden en normen vastgelegd waaraan medewerkers van woningcorporaties zich moeten houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: "zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland". Het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen staat overeind. In deze code is dan ook ruime aandacht voor cultuur en

gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Dit betekent dat het bestuur de gewenste cultuur nastreeft en dat de Raad van Commissarissen hierop toeziet. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden, op de korte en lange termijn, blijft daarbij voorop staan. De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's. De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporatie werkt. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

Het beeld is dat Wonen Zuid voldoet aan de nieuwe Governancecode, op een enkele actualisering na, waaronder een structurele belanghouder strategie. Dit wordt in 2023 verder uitgewerkt. Tegen deze achtergrond is dit verslag van de Raad van Commissarissen uitgebreid en geeft het inzicht in de werking van de Raad. Vermeldenswaardig is dat de Raad van Commissarissen in 2022 nauw(er) betrokken is geweest bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan, dat uitvoerig met diverse interne en externe belanghouders is gesproken over de bestuurlijke waarneming, dat er bijzondere aandacht voor risicomanagement is, dat samen met het bestuur een integriteits-/dilemmatraining is gevolgd, een visie op bestuur en toezicht geformuleerd is en dat een workshop socratische gespreksvoering is gevolgd; allemaal thema's die rechtstreeks voortvloeien uit de Governancecode.

Visie op bestuur en toezicht

Voor de inrichting van haar governance staan bij Wonen Zuid de Woningwet, de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen en de Governancecode 2020 centraal. Daarnaast zijn de spelregels voor bestuur en Raad van Commissarissen vastgelegd in de statuten en reglementen, die allemaal in 2022 zijn geactualiseerd. De statuten zijn op 23 november 2022 door de Aw goedgekeurd en op 30 januari 2023 door de notaris gepasseerd.

Daarnaast is in de Governancecode 2020 opgenomen dat iedere woningcorporatie een visie op bestuur en toezicht formuleert. Deze hebben bestuur en Raad van Commissarissen op 29 september 2022 (opnieuw) vastgesteld. Los van deze verplichting vinden zowel het bestuur als de Raad het waardevol om vast te leggen hoe vorm en inhoud wordt gegeven aan het besturen van Wonen Zuid en het toezicht houden hierop. Daarbij zijn niet alleen de gemaakte afspraken belangrijk, maar ook het proces waarlangs deze afspraken worden gemaakt, het gesprek erover, een reflectie op de samenwerking, een regelmatige evaluatie en waar nodig een bijstelling. Alleen op deze wijze is er sprake van een goed samenspel, waarbij ieder vanuit zijn rol meerwaarde levert aan het realiseren van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen waar Wonen Zuid voor staat. Het bestuur en Raad zijn daarop duidelijk zichtbaar en aanspreekbaar.

2.6 Informatievoorziening

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

- ondernemingsplan;
- (meerjaren) begroting en activiteitenplan;
- prognoses;
- tertiaalrapportages;
- auditrapportages en verslagen van de concerncontroller;
- volkshuisvestelijk jaarverslag en financieel jaarverslag;
- managementletter en accountantsverslag;
- benchmarkgegevens;
- toekomstverkenningen en analyses van de marktpositie;
- rapportages/oordelen Aw en WSW;
- overige beleids- en strategische informatie.

Op basis van deze informatie krijgt de Raad van Commissarissen inzicht in zowel de lopende bedrijfsprocessen als de bedrijfsrisico's. Daarnaast neemt de Raad ook zelf initiatief om advies en informatie bij de bestuurder of anderen in te winnen, zowel binnen als buiten Wonen Zuid. Zo legt de Raad jaarlijks een werkbezoek af. Op 9 juni 2022 heeft de Raad van Commissarissen een werkbezoek gebracht aan de vrouwenontmoetingsplaats Maximina in Roermond en de woonzorgvoorziening Catualiumhof in Heel, gevolgd door een rondgang langs verschillende vastgoedprojecten in Midden-Limburg.

2.7 Vergaderingen en besluitvorming

In 2022 vergaderde de Raad van Commissarissen formeel vier keer en waren er drie plenaire themabijeenkomsten: over het nieuwe ondernemingsplan, de dilemmatraining & socraatistisch vergaderen en de visie op bestuur en toezicht. Voorafgaand aan een formele vergadering vindt altijd een vooroverleg plaats, waaraan alleen de leden van de Raad deelnemen. In de reguliere vergaderingen, waarbij ook het bestuur, de bestuurssecretaris, concerncontroller en bestuurssecretaresse aanwezig waren, kwamen onder meer de volgende onderwerpen/besluitpunten aan de orde:

- tertiaalrapportages;
- verslagen Auditcommissie en Commissie Vastgoed & Wonen;
- portefeuillebeleid 2022-2030;
- ontwikkeling en financiering Leigraaf Midden Limburg BV, verkoop kloosterlocatie Bethanië (Horn) en businesscase Rolduckerveld (Kerkrade);
- visie op bestuur en toezicht;
- jaarplan Raad van Commissarissen;
- controleplan accountant;
- jaarverslag en jaarrekening 2021 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbonden ondernemingen (inclusief accountantsverslag);

- evaluatie accountant;
- Aedes benchmark 2021;
- bestuurlijke waarneming en benoeming nieuwe bestuurder;
- functieverdeling Raad van Commissarissen;
- WNT-klasse-indeling en honorering bestuur en vergoeding Raad van Commissarissen 2023;
- biedingen prestatieafspraken 2023;
- begroting Wonen Zuid 2023-2028;
- statuten en reglementen.

Aansluitend aan een formele vergadering vindt een zogeheten expertmeeting plaats, waarin speciale aandacht wordt geschonken aan een specifieke onderwerp. In 2022 kwamen de thema's HRM/strategische personeelsplanning, visie op bestuur en toezicht, versnelling van duurzaamheid en het functioneren van de organisatie aan de orde.

Een ander onderwerp dat bijzondere aandacht vroeg was de beëindiging van de arbeidsovereenkomst en het statutair bestuurderschap van de heer A. Van Malde op 31 december 2022. Dit is in onderling overleg en met juridische ondersteuning, tussen de Raad en de heer A. Van Malde, en in lijn met de WNT en na goedkeuring door de onafhankelijke accountant, naar tevredenheid afgewikkeld.

2.8 Commissies

Om de expertise van de leden van de Raad van Commissarissen optimaal te benutten is naast de volledige Raad een drietal vaste commissies actief. Dit zijn de Auditcommissie, de Commissie Vastgoed & Wonen en de Beoordelings- & Beloningscommissie. Indien nodig is ook een Werving- & Selectiecommissie actief om nieuwe commissarissen of bestuurder(s) te werven, selecteren en voor benoeming voor te dragen. Als er sprake is van een voordrachtzetel dan is sprake van een adviserende rol en selecteert de huurdersorganisatie of ondernemingsraad kandidaten en draagt deze ter benoeming aan de Raad van Commissarissen voor. De kwaliteitsprofielen en de persoonlijke deskundigheid en ervaring van de leden vormen het uitgangspunt voor de samenstelling van de commissies. De commissies zijn niet bevoegd besluiten te nemen, maar fungeren als adviescommissie en bereiden besluitvorming van de voltallige Raad van Commissarissen voor.

Auditcommissie

Deze commissie richt zich op de ondersteuning van de Raad van Commissarissen bij het toezicht op het financiële beleid en de bijbehorende risicobeheersing- en controlesystemen. Deze commissie is in 2022 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad nemen de volgende commissarissen deel aan de Auditcommissie: de heer Munten (voorzitter) en mevrouw Helbig.

In de Auditcommissie zijn in 2022 onder andere de volgende zaken besproken:

- tertiaalrapportages;
- correspondentie, rapportages en oordelen Aw en WSW;

- jaarverslag en jaarrekening 2021 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen en accountantsverslag PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- controleplan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- rapportage interim-controle PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- portefeuillebeleid 2022-2030;
- financiering Leigraaf Midden-Limburg BV en verkoop kloosterlocatie Bethanië (Horn);
- begroting Wonen Zuid 2023-2028;
- stand van zaken risicomangement en management control framework.

Commissie Vastgoed & Wonen

Deze commissie richt zich op het voorbereiden van de besluitvorming van de Raad van Commissarissen op het gebied van de vastgoedportefeuille en daarmee samenhangende (des)investeringsprojecten. Daarnaast richt deze commissie zich ook op thema's als energie & duurzaamheid, wonen & zorg en onderwerpen ten aanzien van de dienstverlening en maatschappelijke verankering. De commissie is in 2022 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad hebben de volgende commissarissen zitting in de Commissie Vastgoed & Wonen: mevrouw Voeten (voorzitter), de heer Nouwen en mevrouw Cuijpers.

In deze commissie zijn in 2022 onder andere de volgende zaken besproken:

- relevante vastgoedontwikkelingen (onder andere: Schinkel-Noord Heerlen, Rolduckerveld Kerkrade, Nuinhofwijk Beekdaelen, Leigraaf Midden Limburg BV en Minister Bongaertstraat Roermond en gevolgen uitspraak Raad van State);
- voortgang, monitoring en toezicht op investeringen;
- tertiaalrapportages;
- begroting Wonen Zuid 2023-2028;
- investeringsbeleid;
- visie en uitvoeringsplannen wonen & zorg.

Beoordelings- & Beloningscommissie (Remuneratiecommissie)

Deze commissie houdt zich bezig met de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en de Raad van Commissarissen. De commissie bestaat uit mevrouw Helbig (voorzitter) en mevrouw Cuijpers. Zij voeren het voortgangs- en evaluatiegesprek met het bestuur en bereiden besluitvorming over de honorering en vergoeding van het bestuur voor. Ook de collectieve zelfevaluatie en de individuele beoordeling van de commissarissen vindt jaarlijks plaats en worden geïnitieerd door deze commissie.

Werving- & Selectiecommissie

Deze commissie wordt naar behoefte op ad hoc basis samengesteld. Gelet op de bijzondere aandacht heeft de Raad van Commissarissen in 2022 in gezamenlijkheid de beëindiging van het waarnemend statutair bestuurderschap van de drie directeuren, de benoeming van de heer Hommes (interim) en de heer R. Testroote (vast) voorbereid en besloten.

2.9 Planning en beoordeling bestuur

De Raad van Commissarissen volgt alle relevante interne en externe ontwikkelingen van Wonen Zuid op de voet en beoordeelt als werkgever ten minste éénmaal per jaar het functioneren van het bestuur. Dat gebeurt onder meer op basis van vooraf gestelde doelen (planning) en de behaalde resultaten, de wijze van samenwerking en de maatschappelijke performance van Wonen Zuid. Ook worden de ondernemingsraad, bestuurssecretaris, huurdersorganisatie, leden van het directieteam en Raad van Commissarissen gevraagd te reflecteren op het functioneren van het bestuur. Namens de Raad voeren de leden van de Beoordelings- & Beloningscommissie deze gesprekken. In april 2022 hebben mevrouw Helbig en mevrouw Cuijpers planningsgesprekken met de drie waarnemend bestuurders gevoerd en de heer Hommes heeft in december-januari 2023 de beoordelings-/evaluatiegesprekken met hen voor zijn rekening genomen. Met de heer Hommes is een duidelijke bestuurlijke opdracht overeengekomen, waarvan de resultaten op 1 december 2022 in de Raad van Commissarissen zijn besproken.

2.10 Evaluatie en ontwikkeling Raad van Commissarissen

De Raad vindt het belangrijk zowel individueel als collectief een goede invulling aan haar taak te geven. De basis hiervoor ziet zij in een kritische grondhouding ten aanzien van het eigen functioneren. Daarom investeren de leden van de Raad van Commissarissen in hun eigen ontwikkeling. In dat kader hebben de commissarissen de wens individuele opleidingen te volgen, gericht op verbreding en verdieping van hun kennis en inzicht op de voor hun relevante beleidsvelden in relatie tot hun toezichthoudende taak. Tegen deze achtergrond heeft de Raad van Commissarissen een 'Reglement opleiding en ontwikkeling' vastgesteld, op basis waarvan voor elke commissaris een opleidingsbudget ter beschikking staat.

Naast de eigen wens van de Raad van Commissarissen te investeren in hun ontwikkeling, zijn bestuur en Commissarissen vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In het 'Paspoort' van de Raad van Commissarissen en het bestuur staan de behaalde PE-punten. De Raad van Commissarissen is aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze vereniging behartigt de belangen van haar leden en ondersteunt toezichthouders en levert zo een bijdrage aan het professionaliseren van toezichthouders. Leden van de Raad van Commissarissen bezoeken dan ook regelmatig bijeenkomsten van de VTW, seminars enz.

In 2022 zijn, zoals elk jaar, individuele evaluatiegesprekken gevoerd met alle leden van de Raad van Commissarissen. Daarnaast houdt de Raad elk jaar ook een zelfevaluatie over haar eigen functioneren, om het jaar onder leiding van een extern deskundige. De zelfevaluatie over 2022 heeft in januari 2023 plaatsgevonden, dit keer onder externe begeleiding. Tijdens deze evaluatie kwamen onder meer de strategie van Wonen Zuid, de samenstelling van het bestuur en Raad van Commissarissen aan de orde. Ook werd gesproken over het contact van de Raad met de belangrijkste stakeholders, zoals de huurdersorganisaties, ondernemingsraad en gemeenten.

Verder is gesproken over de vergaderorde, samenwerking en cultuur binnen de Raad en functioneren van de verschillende commissies.

Om een open samenwerking en vergadercultuur verder te stimuleren heeft begin 2022 een gezamenlijke training in socratische gespreksvoering plaatsgevonden.

2.11 Raad van Commissarissen en belanghouders

Ondernemingsraad

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk binding te houden met de organisatie en medewerkers van Wonen Zuid. Daarom woont mevrouw Cuijpers jaarlijks een overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad bij. Op 21 maart 2022 heeft dit overleg plaatsgevonden, waarin onder meer is gesproken over de stand van zaken van de organisatieontwikkeling, mobiliteitsregeling en nieuwe functiewaarderingen. Daarnaast heeft mevrouw Cuijpers in 2022 diverse malen separaat informeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad over diverse onderwerpen.

Huurdersvereniging Wonen Zuid

Om ervoor te zorgen dat de verbinding met de huurdersorganisaties verankerd blijft, hebben de commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties (i.c. mevrouw Voeten en de heer Nouwen) en de voorzitter van de Raad van Commissarissen regelmatig overleg met de Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ). Zo wordt onder meer gesproken over het nieuwe ondernemingsplan, de samenwerking met de Raad van Commissarissen, het profiel en de benoeming van de nieuwe bestuurder. Daarnaast hebben de voorgedragen leden in 2022 de twee algemene (leden)vergaderingen van de huurdersorganisatie bijgewoond. Verder is de huurdersorganisatie betrokken geweest bij het profiel van de nieuwe bestuurder en is ook de keuze voor de heer R. Testroote uitvoerig met hen besproken.

2.12 Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2022

Op grond van artikel 21 van de statuten van Wonen Zuid gaf de Raad van Commissarissen op 1 december 2022 formeel opdracht aan de onafhankelijke accountant voor controle van de jaarrekening 2022. Onze onafhankelijke accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V is met ingang van 2018 benoemd. Op grond van een raamovereenkomst geeft Wonen Zuid de onafhankelijke accountant jaarlijks een formele opdracht tot de controle van de jaarrekening.

Het bestuur stelt de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag op. De jaarrekening is gecontroleerd door onze onafhankelijke accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V en voorzien van een goedkeurende controleverklaring die in dit verslag op pagina 164 is opgenomen. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant en heeft in de vergadering van 10 mei 2023 de jaarrekening vastgesteld. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2022 en decharge verleend aan het bestuur.

2.13 Slotwoord

Wonen Zuid staat midden in de samenleving en heeft grote maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen en ambities. Het nieuwe, in 2022 vastgestelde, ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil' geeft hieraan de komende jaren richting. De doelstellingen en ambities kunnen alleen waargemaakt worden door de inzet van velen. De Raad van Commissarissen realiseert zich terdege dat de werkzaamheden van de corporatie door de brede maatschappelijke veranderingen steeds complexer worden. De Raad vindt het daarom belangrijk om ook in dit verslag zijn grote waardering uit te spreken voor de inzet van alle medewerkers van Wonen Zuid voor de geleverde prestaties. Bijzondere waardering heeft de Raad ook voor de drie directeuren die gedurende één jaar als waarnemend bestuurders hebben gefungeerd. Ook is dank verschuldigd aan de heer Hommes die een half jaar lang de bestuurlijke waarneming en de verdere uitrol van het nieuwe ondernemingsplan voor zijn rekening heeft genomen. De Raad is verder alle andere betrokken personen en organisaties erkentelijk voor de bijdrage die ze hebben geleverd aan het realiseren van de doelstellingen van Wonen Zuid. Dit is zeker in 2022 - waar we nog steeds werden geconfronteerd met de gevolgen van en beperkende maatregelen rondom corona - een prestatie van formaat.

De Raad van Commissarissen kijkt positief en verwachtingsvol naar 2023. Met de benoeming van de heer R. Testroote als nieuwe bestuurder per 1 januari 2023 sluit Wonen Zuid een periode van bestuurlijke waarneming af. Inhoudelijk zal voor Wonen Zuid het komend jaar de nadruk komen te liggen op uitvoering van het nieuwe ondernemingsplan en de portefeuillestrategie, met nadruk op de woonlasten (betaalbaarheid), voldoende kwalitatieve woningen (beschikbaarheid) en de energieprestaties van onze woningvoorraad (duurzaamheid). Ook zal er aandacht moeten zijn voor de medewerkers en organisatie om de gestelde doelen en ambities waar te kunnen maken. Ook de Nationale Prestatieafspraken, de Woondeals en de aangepaste Woningwet bieden voldoende aanknopingspunten om het ondernemingsplan verder tot uitvoering te brengen. Al deze ontwikkelingen zullen de nodige organisatorische en financiële implicaties hebben voor Wonen Zuid, maar de Raad van Commissarissen spreekt haar vertrouwen uit dat Wonen Zuid hierin zal slagen.

Dit verslag is op 10 mei 2023 vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid, te weten:

mevrouw A. Cuijpers (voorzitter);
de heer P. Nouwen (vicevoorzitter);
de heer J. Munten;
de heer R. Touwslager;
mevrouw E. Voeten.

3. VERBINDINGEN

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

3.1 Toezicht

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

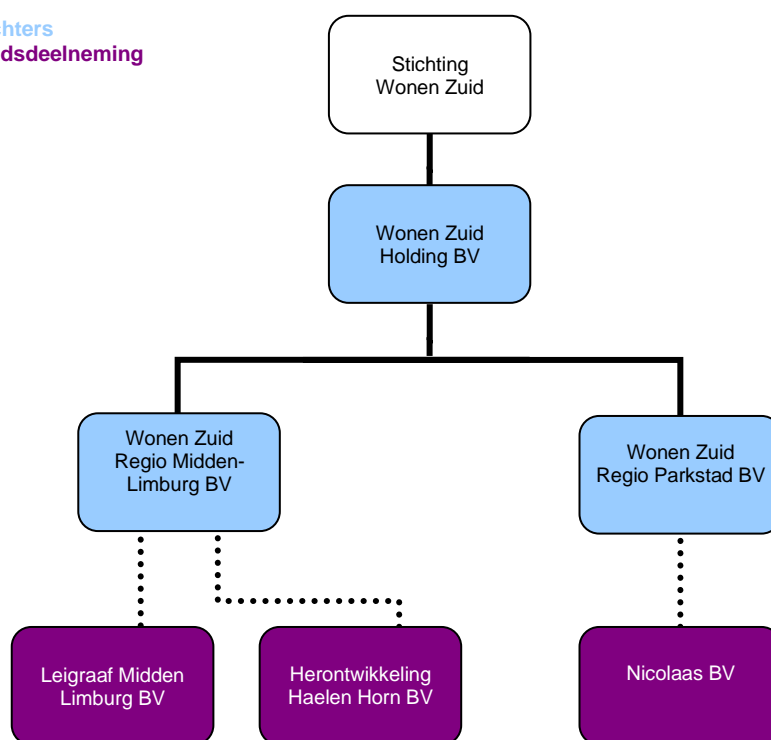
De binnen Wonen Zuid opgestelde procesbeschrijvingen, besluitvormingsprocessen en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten zijn onverkort van toepassing voor de verbindingenstructuur. Daarom liggen de bevoegdheden in de verbindingenstructuur op hetzelfde niveau als binnen de Stichting Wonen Zuid. Hetzelfde geldt voor mandatering. Dat wat binnen de toegelaten instelling kan/mag op grond van de beschreven inrichting van de bedrijfsprocessen, kan/mag ook binnen de verbindingenstructuur als hiervoor de besluitvorming binnen Stichting Wonen Zuid heeft plaatsgevonden. Omgekeerd geldt dat hetgeen volgens de geldende procesbeschrijvingen niet onderwerp van besluitvorming is geweest binnen Wonen Zuid, binnen noch buiten Wonen Zuid (lees: de verbindingenstructuur), tot uitvoering kan/mag worden gebracht.

3.2 Huidige verbindingenstructuur

Vanaf eind 2021 kent Wonen Zuid nog een drietal 100% dochtermaatschappijen en een drietal minderheidsdeelnemingen. In 2021 is gestart met het herzien van de financiële structuur van de verbonden ondernemingen. In 2022 is het opschonen van onderlinge schuldposities en het formaliseren van verstrekte financieringen afgerond. De vervolgstap, het inrichten van een bij de toekomstige activiteiten passende financieringsstructuur, wordt ingevuld op basis van de verwachte ontwikkelingen binnen de verbindingenstructuur en daarbij te maken afwegingen en keuzes. De relevante aspecten van deze afwegingen en keuzes worden inzichtelijk gemaakt en ter bespreking en/of besluitvorming voorgelegd aan de Raad van Commissarissen en de Aw.

Het organigram verbindingen geeft de situatie per 31 december 2022 weer:

Blaauw = 100% dochters
Paars = minderheidsdeelneming



Wonen Zuid Holding BV (100% DOCHTER)

Wonen Zuid Holding BV is opgericht op 25-04-1996 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap is het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen. De activiteiten die in 2022 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV, haar dochtermaatschappijen en de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Zuid in financiële zin medio 2022 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen. De deelnemingswaarde van de vennootschap is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Stichting Wonen Zuid is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid. Voor de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

In financiële zin betekent dit het volgende:

Item	Financieel
Eigen vermogen	€ 2.280.156 negatief
Jaaromzet	€ 0
Maatschappelijk kapitaal	€ 91.000
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.200 verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal).
Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid	€ 0
Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid	€ 1.460.504,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid	€ 0
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid:	€ 0
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid	€ 0
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid	geplaatst en gestort kapitaal

Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV

De doelstelling van de vennootschap is het bemiddelen bij aan- en verkoop van, handel in en exploitatie van registergoederen, waaronder het verwerven van bouwgronden, ontwikkelen, bouwen, verkopen en financieren van bouwprojecten en bemiddelen daarin. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Regio Parkstad BV

De doelstelling van de vennootschap is het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Leigraaf Midden Limburg BV (25% deelneming)

Leigraaf Midden Limburg BV is opgericht op 20-12-1995 en heeft Landgraaf als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft het (doen) ontwikkelen en realiseren van bestemmingsplannen en daarin gelegen bouwprojecten, uitvoering van alle werkzaamheden, die voor de feitelijke realisatie van bestemmingsplannen nodig zijn; bemiddelen bij aan- en verkoop van registergoederen, verwerving, handel en exploitatie, financiering en vervreemding van registergoederen, leveren van projectmanagement. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV (25%), Wonen Limburg Participatie BV (25%), Jongen Projectontwikkeling BV (50%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Limburg Participaties B.V. en Jongen Projectontwikkeling B.V.

Herontwikkeling Haelen-Horn BV (50% deelneming)

Herontwikkeling Haelen-Horn BV is opgericht op 21-12-2006 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft onder andere het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten. Het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties. Het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV en Bouwontwikkeling Zuid BV, beiden voor 50%. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door beide aandeelhouders, beiden gezamenlijk bevoegd.

Nicolaas BV (50% deelneming)

Nicolaas BV is opgericht op 05-12-2006 en heeft Maastricht als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten, het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties, het ontwerpen, ontwikkelen, uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Parkstad BV (50%), Grouwels/Daelmans projectontwikkeling BV (25%) en Emvé Heerlen BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans Projectontwikkeling BV en Emvé Heerlen BV, allen gezamenlijk bevoegd.

THEMA'S ONDERNEMINGSPLAN

4. BESCHIKBAARHEID

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

4.1 Strategisch voorraadbeleid

In 2022 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 21,6 miljoen geïnvesteerd in de bouw van nieuwe huurwoningen en € 10,9 miljoen in de renovatie van huurwoningen.

In 2022 veranderde de wereld om ons heen in een rap tempo. Wij merkten de impact van deze ontwikkelingen op ons als woningcorporatie. De recente pandemie, de stijgende energiekosten en het tekort aan gekwalificeerd personeel heeft tot gevolg gehad, dat er schaarste is ontstaan in personeel en bouwmaterialen met als effect stijgende bouwrijzen en vertragingen in levertijden van bouwmaterialen. De bouwbranche kan de vraag niet aan en deze kentering leidt er toe dat wij onze projecten niet meer zo gemakkelijk krijgen opgestart. De invoering van de Omgevingswet, Wet Kwaliteitsborging, de stikstofcrisis en toenemende participatie geeft meer onzekerheden in het voortraject van projecten en vragen meer tijd en aandacht. Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Hugo de Jonge, heeft de nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw gepresenteerd. De overheid neemt de regie op de volkshuisvesting en maakt afdwingbare prestatieafspraken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw, de verduurzamingsopgave en betaalbare woningen. Kortom er komt nog meer druk te liggen op diezelfde bouwbranche.

Begroot versus realisatie 2022

Huurwoningen	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	75	63
Aangekocht voor verhuur	24	19
Sloop	94	108
Verkoop bestaand bezit	20	4

Nieuwgebouwde huurwoningen

Wonen Zuid vindt het belangrijk de kwaliteit van haar woningbezit te behouden en te verbeteren.

Daarom blijven we actief bouwen aan buurten en wijken. In 2022 hebben we 63 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten:

- 35 zorgwoningen voormalig gemeentehuis Heel;
- 8 woningen Delhoofdenstraat Heel;
- 20 woningen Maaslandstraat Horn.

Net als in 2021 heeft Wonen Zuid in 2022 geen nieuwe koopwoningen gebouwd.

Aangekocht voor verhuur

Aankoop van woningen vindt primair plaats vanuit het kunnen bijdragen aan oplossingen voor volkshuisvestelijke knelpunten of vraagstukken. In 2022 hebben we 19 woningen aangekocht.

In 2019 hebben we samen met HEEMwonen, gemeente Kerkrade, Provincie Limburg en de stadsregio Parkstad een businesscase ontwikkeld voor de wijk Rolduckerveld in de gemeente Kerkrade, een gebied met leegstand en maatschappelijke problemen. Deze leegstand manifesteert zich met name bij het incurante particuliere woningbezit. Op basis van deze businesscase is Wonen Zuid eind 2019 gestart met de aankoop van een flatgebouw (in totaliteit 200 woningen). Tot en met heden heeft Wonen Zuid 152 woningen verworven, waarbij in 2022 15 appartementen zijn aangekocht van particuliere eigenaren/kleine beleggers. In de toekomst zal Wonen Zuid op deze manier nog 48 woningen verwerven. Deze aangekochte verhuureenheden verhuren we de komende jaren. Daarna worden de flats gesloopt en wordt deze locatie opnieuw ontwikkeld.

Naast de aankoop vanuit bovengenoemde business case heeft Wonen Zuid in 2022 ook nog 4 andere (particuliere) woningen aangekocht.

Sloop

Als woningen niet meer passen bij de vraag van de klant, wijkvisies en plannen voor bepaalde wijken slopen we deze. Dat geldt ook voor woningen die niet meer voldoen aan het huidige gewenste kwaliteitsniveau en die we ook niet tegen aanvaardbare kosten op een minimaal vereist niveau kunnen brengen. De planontwikkeling van deze projecten kost om diverse redenen meer tijd. Dit is ook de reden dat in 2022 in de gemeente Roermond de projecten Componistenbuurt, wijk Donderberg (10 woningen) en Bredeweg (54 woningen) zijn gerealiseerd in plaats van in 2021. Door vertraging zijn in 2022 de slooptrajecten in de wijk Donderberg (30 woningen) en Van Heutszstraat (12 woningen) in Roermond en de Wethouder Paulssenlaan (8 woningen) in de gemeente Valkenburg a/d/ Geul niet uitgevoerd.

In 2022 hebben we 108 woningen gesloopt.

Verkoop

In 2022 heeft Wonen Zuid 4 woningen verkocht. Gelet op de huidige grote druk op de woningmarkt is de vraag in onze sector groot. Daarom is Wonen Zuid terughoudend in de verkoop van haar bezit.

4.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie

Wonen Zuid is actief in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen en Valkenburg a/d Geul. Eind 2022 hadden we 16.524 verhuureenheden in bezit.

	Bezit 31-12- 2022	Bezit 31-12- 2021
Bedrijfsruimte	153	156
Intramuraal zorgvastgoed	367	332
Maatschappelijk vastgoed	35	34
Parkeergelegenheden	2.284	2.240
Woonruimte (onzelfstandig)	12	12
Woonruimte (zelfstandig)	13.673	13.737
Totaal	16.524	16.511

4.3 Mutatiegraad en leegstand

De mutatiegraad heeft betrekking op het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen, exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde, aangekochte, tijdelijke verhuur en wisselwoningen. In 2022 heeft Wonen Zuid 1.012 bestaande woningen opnieuw verhuurd en dat komt neer op een mutatiegraad van 7,4% (2021: 8,2%). Verder kennen we de bewuste en onbewuste huurderiving als gevolg van leegstand:

Bewuste leegstand wordt veroorzaakt door:

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

De huurderiving als gevolg van bewuste leegstand bedroeg in 2022 0,92% (2021: 1,35%).

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

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

De huurderiving als gevolg van onbewuste leegstand bedroeg in 2022 1,77% (2021: 1,26%).

4.4 Woningtoewijzing

Wonen Zuid werkt met twee modellen voor woningtoewijzing: het ‘aanbodmodel’ en het model ‘direct te huur’. Bij woningen die wij adverteren in het aanbodmodel is – naast de in de advertentie genoemde passendheidscriteria – de inschrijfduur het belangrijkste. Bij woningen die wij adverteren in het direct te huur-model gaan we uit van het principe ‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt...’.

Europees toewijzen

De verhuurgegevens voor het jaar 2022 zien er als volgt uit:

	DAEB ver- huringen < inkomens- grens	DAEB verhuringen >= inkomens- grens	DAEB verhuring en Totaal	% binnen staat- steun	% buiten staat- steun	% totaal	Verhuring en <= lib.grens wetgeving n.v.t.	Totaal verhuring en <= lib.grens
Directe verhuringen	944	48	992	95,16%	4,84%	100%	61	1.053
Indirecte verhuringen	59	2	61	96,72%	3,28%	100%	0	61
Totaal	1.003	50	1.053	95,25%	4,75%	100%	61	1.114

De DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is € 40.765,-. Voor meerpersoonshuishoudens is dit € 45.014,-. We voldoen voor wat betreft het toewijzen van de DAEB-woningen aan de daaraan gestelde norm.

Vanaf 2022 hebben we ook te maken gekregen met vereisten vanuit regelgeving op het gebied van het zogenaamde Europees Toewijzen. De 80-10-10 verhouding is gewijzigd in een 92,5-7,5 verhouding. Op lokaal niveau is - bij het maken van prestatieafspraken daarover – een verruiming van 7,5%-punten naar 15,0%-punten mogelijk. We hebben met alle gemeenten in ons werkgebied bij het maken van de prestatieafspraken 2022 afgesproken om gebruik te mogen maken van die 15,0% aan ruimte. Dit niet als doel, maar als middel om maatwerk mogelijk te maken in de individuele gemeenten waarin we werkzaam zijn.

Passend toewijzen

De verhuurgegevens voor het jaar 2022 zien er als volgt uit:

	Passend	Niet passend	Subtotaal	% passend	% niet passend	% totaal	Verhuringen <= lib.grens wetgeving n.v.t.	Totaal verhuringen <= lib.grens
Directe verhuringen	825	22	847	97,40%	2,60%	100,00%	206	1.053
Indirecte verhuringen	37	4	41	90,24%	9,76%	100,00%	20	61
Totaal	862	26	888	97,07%	2,93%	100,00%	226	1.114

Onze belangrijkste doelgroep wordt gevormd door de huurtoeslaggerechtigden, de zogenaamde primaire doelgroep. We waarborgen de slaagkans van deze groep. Op basis van de Woningwet moet minimaal 95% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen van maximaal de inkomensgrenzen van passend toewijzen (€ 24.075,- voor eenpersoonshuishoudens

€ 32.675,- voor meerpersoonshuishoudens en € 32.550,- voor oudere meerpersoonshuishoudens) passend zijn. Passend betekent in dit geval beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt de aftoppingsgrens in 2022 € 633,25 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 678,66. Eind 2022 komen wij uit op 97,07% passend toewijzen. Hiermee hebben we aan de 95%-norm voldaan.

Er wordt door de wetgever een uitzondering gemaakt voor passend toewijzen voor ouderen met een inkomen dat valt binnen de maximum inkomensgrenzen van de huurtoeslag met een hoog vermogen. Zo kunnen zij als zij dat wensen een duurdere woning huren als die beter past bij hun woonwensen. In 2022 hebben we in enkele gevallen van deze uitzondering gebruik gemaakt.

5. BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van het wonen staat al diverse jaren onder druk. Niet alleen de huurprijs, maar ook de bijkomende kosten zijn van belang. De sinds begin 2022 sterk opgelopen prijzen voor energie raken veel van onze huurders. Hierdoor wordt onze inzet op het verduurzamen van ons woningbestand en een gematigde jaarlijkse huurverhoging nog belangrijker. Door de energiecoach gericht advies te laten geven aan huurders met hoge energielasten proberen we ook langs de kant van de gedragsbeïnvloeding aan betaalbaarheid te werken. Maar we doen meer aan betaalbaarheid. Ook het voorkomen van huurachterstanden en betaalrisico's staat centraal. Een mooi voorbeeld hiervan is onze deelname aan de Voorzieningenwijzer.

5.1 Huurprijsklassen en doelgroepen

Onze doelgroep is de groep die voor goed en betaalbaar wonen afhankelijk is van een woningcorporatie. Dat zijn de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) en de secundaire doelgroep (niet huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot ongeveer € 45.000,-). Eind 2022 heeft 99% van onze woningen een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens. Daarmee zijn deze beschikbaar voor onze primaire en secundaire doelgroep.

Aantal huurwoningen (woonruimte zelfstandig/onzelfstandig en intramuraal zorgvastgoed) per huurprijsklasse eind 2022:

Huurprijs	Woonruimte	Intramuraal Zorgvastgoed	Saldo
t/m € 442,46 (goedkoop tot en met kwaliteitskortingsgrens)	1.447	53	1.500
Van € 442,47 t/m € 633,25 (betaalbaar tot en met 1 ^e aftoppingsgrens)	7.242	39	7.281
Van € 633,26 t/m € 678,66 (betaalbaar tot en met 2 ^e aftoppingsgrens)	3.000	89	3.089
Van € 678,67 t/m € 763,47 (middelduur tot en met liberalisatiegrens)	1.804	35	1.839
Vanaf € 763,48 (hoger dan liberalisatie grens)	192	151	343
Totaal	13.685	367	14.052

5.2 Huurbeleid

Per 1 juli 2022 hebben we een gemiddelde huurverhoging van 2,0% doorgevoerd, waar wettelijk 2,3% was toegestaan. Over het hele kalenderjaar 2022 zijn we binnen de wettelijke maximale huursomstijging van 2,3% gebleven. De maximale huurverhoging op individueel niveau bedroeg 2,2%, waar wettelijk ook 2,3% was toegestaan.

Onze huurders hebben de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de huurverhoging, op grond van een aantal wettelijke bezwaargronden. In 2022 hebben 38 huurders gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Van deze bezwaren zijn er 31 door Wonen Zuid als ongegrond verklaard. Naar aanleiding daarvan hebben 19 huurders hun bezwaar ingetrokken, de andere 19 zijn door ons doorgeleid naar de Huurcommissie waarbij Wonen Zuid in alle gevallen in het gelijk is gesteld.

De overheid heeft bepaald dat alle huurinkomsten bij woningcorporaties maar met een bepaald percentage mogen stijgen. Door onduidelijkheden in de uitvoering van deze wettelijke bepaling hebben wij in 2020 een iets te hoge huurverhoging doorgevoerd. In overleg met de Autoriteit Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Wonen Zuid hebben wij het te veel gevraagde bedrag in 2022 aan onze huurders van woningen op twee manieren gecompenseerd:

1. De huurprijzen zijn per 1 juli 2022 gemiddeld minder verhoogd om de te hoge huurverhoging van 2020 te corrigeren;
2. We hebben onze huurders die op 1 april 2022 een huurcontract hadden eenmalig een bedrag van € 18,00 terug gegeven. Als correctie op het te veel betaalde in de afgelopen 24 maanden. In totaal ging het daarbij om 13.221 huurders.

Naast de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli, passen we de huurprijs ook aan bij mutatie; de zogenaamde huurharmonisatie. De nieuwe huurprijs stellen we dan vast op basis van de streefhuur. In 2022 is ons (streef)huurbeleid herijkt. Hierbij is de Huurdersvereniging Wonen Zuid intensief betrokken. De streefhuur wordt vanaf 1 december 2022 bepaald op basis van de geselecteerde huurprijsklasse en binnen die klasse op basis van de woningwaarderingpunten (telt voor 50% mee) en de combinatie van bouw- en renovatiejaar (telt ook voor 50% mee).

5.3 Specifieke maatregelen betaalbaarheid

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

- Inzet energiecoach: Wonen Zuid heeft één medewerker, die fulltime bezig is om huurders te helpen met het beperken van de energielasten. Dat doet hij vooral door individuele

huisbezoeken, waarvan hij er in het verslagjaar ruim 200 heeft uitgevoerd. Het bespaarpotentieel voor klanten bedraagt gemiddeld 33%. Uit een afstudeeronderzoek dat in het verslagjaar is uitgevoerd, is gebleken dat huurders na een adviesgesprek met de energiecoach gemiddeld 20% hebben bespaard op hun energieverbruik en -lasten. Landelijk is dit 13%. Zie verder paragraaf 6.1 voor de resultaten die de energiecoach in 2022 heeft geboekt;

- Ondanks het niet meer van toepassing zijn van het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, hebben we onze huurders ook in 2022 onder voorwaarden weer de mogelijkheid geboden om een verzoek tot huurbevrozing of -verlaging te doen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de huurprijs en het huishoudinkomen; als de huurprijs meer bedraagt dan een bepaald bedrag en het huishoudinkomen lager is dan een bepaald bedrag is men een zogenaamde ‘dure scheefwoner’. Deze groep kan aanspraak maken op huurbevrozing of -verlaging. In totaal hebben we 89 verzoeken ontvangen, waarvan er 64 gegrond zijn verklaard. De andere 25 hebben – ook bij navraag – onvoldoende bewijslast geleverd en/of voldeden niet aan de voorwaarden;
- Uitvoering voorrangregeling voor huurders ouder dan 23 jaar met een inkomen rondom het sociaal minimum;
- Medio 2018 zijn 700 streefhuren verlaagd tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens. Deze woningen zijn daardoor aan de voorraad goedkope woningen toegevoegd. Bij mutatie worden deze woningen met voorrang toegewezen aan huishoudens met een (zeer) smalle beurs. In 2022 zijn 84 huishoudens aan zo’n woning geholpen. Ter vergelijking: in 2021 waren dat 55 huishoudens;
- Vanaf eind september 2022 bieden we onze huurders aan om tochtklachten gratis te laten verhelpen onder andere door het aanbrengen van tochtstrippen en brievenbusborstels. Tot eind 2022 hebben ongeveer 350 huurders hier gebruik van gemaakt. Deze actie loopt nog door in 2023;
- De huurders van onze appartementencomplexen hebben bij de brief over de nieuwe energievoorschotten voor 2023, die in december is verstuurd, een brochure ontvangen. Hierin is onder andere aangegeven dat we de voorschotten voor verwarming in complexen met blokverwarming gelijk kunnen houden omdat we het gas via Vattenfall gunstig hebben kunnen inkopen;
- Wonen Zuid heeft samen met de andere corporaties in Parkstad in diverse communicatie uitingen aandacht besteed aan het Verbond van energierechtvaardigheid, waarbij huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum benaderd zijn door gemeenten. Een deel daarvan heeft een energiecoach van de Woonwijzerwinkel op bezoek gehad, die – op kosten van de gemeenten – een aantal kleine energiebesparende maatregelen hebben uitgevoerd;
- We hebben de servicekosten per zonnepaneel per 1 oktober 2022 verlaagd naar maximaal 2 euro;
- In de regio Parkstad Limburg is gestart met de Voorzieningswijzer. Een initiatief waarmee gemeenten, de provincie en de werkzame corporaties in de regio Parkstad Limburg huurders helpen om regelingen, toeslagen en kortingen maximaal te benutten. We maken ons sterk om de mogelijkheden van de Voorzieningswijzer bij onze huurders onder de aandacht te brengen. We zijn blij dat naast de gemeenten van de regio Parkstad Limburg ook steeds

meer gemeenten in de regio Midden-Limburg dit instrument in samenwerking met ons willen inzetten. In de regio Parkstad Limburg hebben we ervaren dat de baten per huurder gemiddeld ruim € 1.000 bedragen. Dat is in het huidige tijdsgewricht een zeer positief resultaat;

- Om schuldenproblematiek onder huurders te beperken wordt actief gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet schuldhulpverlening biedt. Deze wet, die in 2021 is ingevoerd, verplicht woningcorporaties en andere verhuurders huurachterstanden actief te melden bij de gemeenten, wanneer blijkt dat huurachterstanden na een eerste aanmaning niet verdwijnen. Via deze systematiek van vroeg signalering kunnen de gemeenten actief sturen op schuldhulpverlening. In het afgelopen jaar heeft Wonen Zuid, in lijn met het landelijke convenant vroeg signalering, met diverse gemeenten in haar werkgebied overeenkomsten gesloten waarin de afspraken zijn vastgelegd. De afspraken in deze overeenkomsten sluiten goed aan bij de werkwijze van Wonen Zuid, die in de voorbije jaren is ingezet: bij betalingsachterstanden zo vroeg mogelijk in contact komen met de huurder.

6. DUURZAAMHEID

Wonen Zuid investeert de komende jaren fors extra in maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Daarvoor hebben we in 2018 ons zogenaamde 6-sporenbeleid ontwikkeld, dat in het verslagjaar uitgebreid is tot een 6-sporenbeleid+. Dit beleid is op basis van ons nieuwe ondernemingsplan, ons nieuwe portefeuillebeleid en de landelijke prestatieafspraken over betaalbaarheid en duurzaamheid verder doorontwikkeld. Inzet is om de verduurzaming van onze portefeuille te versnellen. Energie en duurzaamheid staan daarbij voor ons niet op zich. Onze inzet op dit vlak heeft drie hoofddoelen: betaalbaar houden van de totale woonlasten, verbetering van de energie labels en het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Dat laatste doel wordt in het kader van de nationale en internationale afspraken steeds belangrijker.

6.1 Uitvoering 6-sporenbeleid+

In ons ondernemingsplan is energie en duurzaamheid benoemd als een van de belangrijke thema's voor de komende jaren. Dat hebben we vertaald in een uitvoeringsplan, het 6-sporenbeleid+ genaamd. Op basis van dit beleid werken we aan een versnelling van onze activiteiten in het kader van energie en duurzaamheid. De 6 sporen waarop we ons vanaf het vaststellen van dit beleid (2018) inzetten zijn:

1. bewustwording en gedragsbeïnvloeding;
2. streven naar minimaal label C en bij voorkeur label B bij renovatie- en goedkope woningen;
3. eliminatie van slechte energie labels (E, F en G weg ermee);
4. innovaties in nieuwbouw verdergaand dan het huidige Bouwbesluit;
5. toepassing zonnepanelen;
6. duurzaamheid breder dan energiebesparing.

In 2022 hebben we in totaal € 7,2 miljoen besteed aan maatregelen voor ons 6-sporenbeleid+, los van de reguliere (onderhouds)uitgaven en SVB-investeringen op het terrein van energie en duurzaamheid.

In het kader van spoor 1 hebben we in 2022 onder andere de inzet van de energiecoach gecontinueerd. Doel van deze coach is bewustwording en gedragsbeïnvloeding van bestaande en nieuwe huurders op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. In het verslagjaar heeft de energiecoach onder andere pro- en reactief individuele huurders en bewonersgroepen geadviseerd. Hij heeft een belangrijke rol gespeeld in de promotie van zonnepanelen, webinars georganiseerd en via onze social mediakanalen tips gegeven over energie besparen en duurzaamheid. Door 204 individuele huisbezoeken, bezoeken aan bewonersgroepen waarbij 29 huurders zijn aangesloten en webinars waaraan 38 huurders hebben deelgenomen heeft hij in 2022 in totaal 271 huurders bereikt. Daarnaast heeft hij via de telefoon en chat ook nog eens

1.700 contactmomenten met huurders gehad. Via berichten op Facebook en Instagram heeft hij ruim 27.000 mensen bereikt en hebben 2.200 mensen zijn pagina's bezocht.

In het kader van spoor 2 hebben we in 2022 225 woningen verbeterd van een label D, E, F of G naar minimaal label C, waarbij in een aantal woningen zelfs een hoger label is gerealiseerd. De verbetering van energie labels via spoor 2 is grotendeels gebeurd bij renovatie, maar voor een deel ook in combinatie met planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. In de begroting was voor 2022 rekening gehouden met 234 woningen en daarmee is deze doelstelling dus nagenoeg behaald.

Vanuit spoor 3 hebben we in 2022 185 woningen verbeterd van een label E, F of G naar minimaal label D. De verbetering van energie labels via spoor 3 is gebeurd bij planmatig en dagelijks onderhoud. In de begroting is voor 2022 rekening gehouden met 243 woningen. Deze doelstelling is daarmee voor ruim driekwart gerealiseerd. Vanwege een aantal redenen is het doel niet helemaal gehaald:

- effecten nieuwe wetgeving NTA 8800 en nieuwe rekenmethodiek sinds 1 januari 2021;
- achterstand in het opnemen en invoeren van energie labels na ingrepen.

In het kader van spoor 4 hebben we in 2022 20 nieuwe woningen gebouwd, waarbij we op het gebied van duurzaamheid verder zijn gegaan dan de geldende eisen uit het Bouwbesluit én die per saldo tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. In de begroting is rekening gehouden met 34 woningen.

Spoor 5 gaat over het toepassen van zonnepanelen bij bestaande bouw en nieuwbouw. In 2022 zijn in dit kader 320 woningen voorzien van zonnepanelen. In de begroting is rekening gehouden met 564 woningen. Door vertraging in de levering van zonnepanelen wordt begin 2023 nog een aanzienlijk aantal panelen geplaatst waarvan plaatsing in eerste instantie in 2022 was voorzien.

In het kader van spoor 6 (duurzaamheid breder dan energiebesparing) hebben we voor een aantal nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties duurzaam gesloopt. Daarnaast hebben we onze kennis verder vergroot én in de praktijk toegepast op het gebied van klimaatadaptatie, het voorkomen van wateroverlast en hittestress. Ook hebben we bij één appartementencomplex (Muggenbroekerlaan, Roermond) een batterij geplaatst voor de opslag van zonnestroom. Begin 2023 volgt een tweede complex (Vliegenier, Roermond).

6-sporenbeleid+

In het verslagjaar hebben we het 6-sporenbeleid uitgebreid tot een 6-sporenbeleid+, waar we de komende jaren uitvoering aan gaan geven. Het budget duurzaamheid is daarmee met ongeveer 150% verhoogd. Onder andere op de volgende punten is het bestaande 6-sporenbeleid aangepast:

- De uitvoeringsperiode om de energielabels E, F en G weg te werken is verkort van 2031 naar (eind) 2028;

- Zonnepanelen: Wonen Zuid wil het jaarlijks plaatsen van zonnepanelen op woningen verhogen van 230 woningen naar 300 woningen en daarnaast is de uitvoeringsperiode verlengd van 2025 naar 2032;
- Voor het plaatsen van hybride warmtepompen in woningen met een energielabel D of beter waarvan de gasgestookte CV-ketel aan vervanging toe is, is ruim € 24 miljoen aan (extra) budget opgenomen;
- Voor het toekomst klaar isoleren van woningen is € 15,5 miljoen aan (extra) budget opgenomen;
- Het jaarlijkse budget voor spoor 6 is verdubbeld naar € 0,25 miljoen.

In het verslagjaar is een plan van aanpak voor de versnelling van de verduurzaming via het 6-sporenbeleid+ opgesteld. Dit plan bestaat uit 12 onderdelen waaraan de komende jaren uitvoering wordt gegeven (mogelijk komen daar de komende jaren nog onderdelen bij). Denk aan uitfasering van de E, F en G labels, het vervangen van enkel glas en het vervangen van collectieve installaties door industriële warmtepompen.

6.2 Energie labels

Woningen kunnen worden onderverdeeld naar verschillende energieklassen. Op basis van het pre-label energie zelfstandige woningen is de eindstand per 31 december 2022:

Label/energie-indexklasse	Percentage 2022	Aantal woningen
A++++	0,5	71
A+++	2,3	312
A++	1,0	130
A+	3,9	533
A	21,9	2.986
B	16,0	2.188
C	25,9	3.546
D	11,0	1.503
E	7,8	1.069
F	5,0	685
G	4,6	632
Onbekend*	0,1	18
Totaal	100,0	13.673

* Deze categorie heeft betrekking op nieuwbouw woningen die nog niet gelabeld zijn en woningen met een sloophominatie.

In 2022 is als gevolg van de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen bij renovatie, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud het aantal goede labels toegenomen. De afname betreft de D, E, F en G labels en de toename de A, B en C labels. Met de NTA 8800 die vanaf 1 januari 2021 van kracht is geworden, is de energie-index vervangen door de EP2 (energieprestatie indicator 2). De nieuwe rekenmethodiek heeft als neveneffect dat er voor Wonen Zuid per saldo 600 E,F,G – labels zijn bijgekomen t.o.v. 2020. Deze toename kan als volgt worden toegelicht; er zijn 1.000

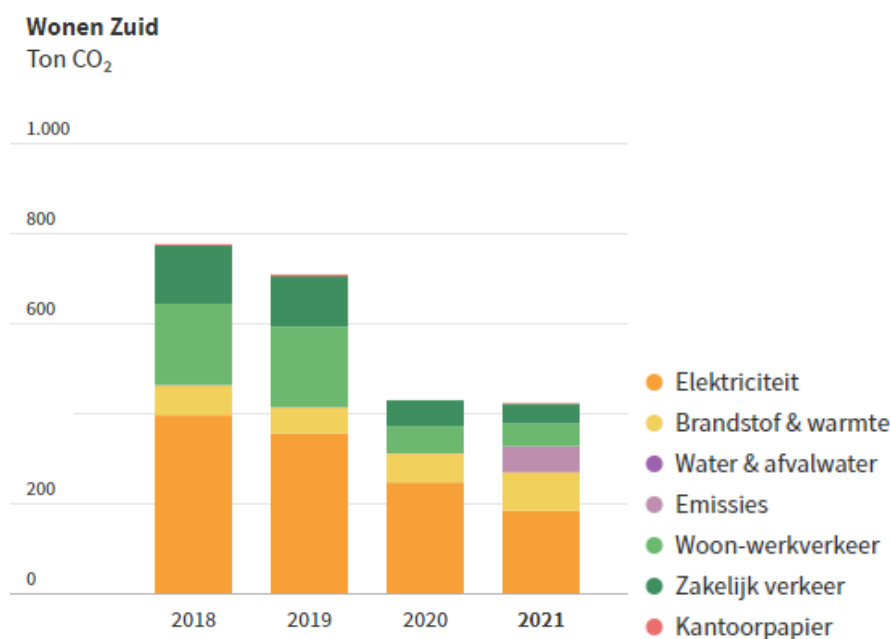
E, F, G-labels bijgekomen (deze waren vóór de aanpassing D-label of beter) en 400 E, F, G-labels afgegaan (deze zijn na de aanpassing D-label of beter geworden).

6.3 Impact inzet duurzaamheidsactiviteiten

In ons nieuwe portefeuillebeleid (2022) wordt ook gestuurd op de versnelling in verduurzaming. Doelstelling is om eind 2030 uit te komen op een gemiddelde EP2 van 160 kWh/m² (gemiddeld energielabel A) en een gemiddelde CO₂-uitstoot van 2.300 kg per woning per jaar. Begin 2022 bedroeg de gemiddelde EP2 215 kWh/m² en de gemiddelde CO₂-uitstoot 2.900 kg. Uit een scenarioberekening blijkt dat deze doelen met de versnelling haalbaar zijn.

Kanttekening daarbij is wel dat we bij de versnelling met heel wat uitdagingen te maken krijgen. Denk hierbij aan de verplichte onderzoeken flora en fauna (Wet natuurbescherming), de krapte op de huidige arbeidsmarkt (ook bij ecologische bureaus en aannemers), materialen (beschikbaarheid, levertijden, oplopende kosten) en het feit dat gemeenten de Transitie Visies Warmte nog moeten uitwerken in Wijkuitvoeringsplannen (en dus de onduidelijkheid over welke alternatieve warmtebron voor aardgas de gemeenten voor ogen hebben).

Sinds 2018 heeft Wonen Zuid ook meer aandacht voor de CO₂-footprint van de eigen organisatie, doordat we participeren in de Milieubarometer woningcorporaties van Stimular. In de periode 2018 tot en met 2021 is de CO₂-uitstoot van de organisatie Wonen Zuid afgenomen met 45%, van 780 ton naar 426 ton CO₂. Dat is het gevolg van het overstappen op hybride werken (ingegeven door corona, waardoor het woonwerk- en zakelijk verkeer fors is afgenomen), elektrificatie van het wagenpark, het naar externe locaties verplaatsen van de servers (waarvan de warmte die deze produceren deels weer wordt hergebruikt), het scheiden van afvalstromen, het sluiten van één etage voor beide kantoren op vrijdag en gebruik van minder kantoorpapier.



De gegevens voor 2022 worden pas in de loop van 2023 bekend, maar we blijven inzetten op verkleining van onze CO2-footprint.

Met de ingezette versnelling op de verduurzaming krijgen we de komende jaren nog meer aandacht voor duurzaamheid en milieu. Denk daarbij onder andere aan de volgende onderdelen:

- We zien gedrag – naast de energieprestatie van de woning – als tweede belangrijke bepalende factor van energieverbruik en zetten daar ook op in. Onze energiecoach heeft verhoogde aandacht voor huurders die te maken hebben met energiearmoede. Hij krijgt de komende jaren een prominente rol krijgen bij complexen die de komende jaren nog niet verder verduurzaamd (kunnen) worden. We gaan ook onderzoeken of er behoefte is aan een tweede energiecoach;
- We gaan door middel van zogenaamde ‘maatregeltreinen’ inzetten op onder andere meer schilisolatie en vervanging van installaties door duurzame alternatieven. De focus ligt daarbij op complexen met E, F, G-labels. Daardoor zal het gasverbruik en de CO2-uitstoot afnemen;
- We gaan enkel glas in ramen en deuren versneld vervangen door HR++ glas;
- We benaderen huurders van woningen met een gas-of moederhaard met een attractief aanbod voor een duurzamere installatie;
- We gaan collectieve installaties vervangen door industriële warmtepompen;
- Streven is nog steeds om bij nieuwbouw met zeer energiezuinige woningen verder te gaan dan de huidige eisen van het Bouwbesluit (BENG). In 2023 wordt beleid ontwikkeld op de Energie Prestatie Vergoeding die we bij zulke woningen kunnen vragen. De CO2-uitstoot van zeer energiezuinige woningen blijkt in de praktijk minder dan een derde te bedragen dan die van BENG-woningen;
- We slopen duurzaam, waarbij materialen zoveel als mogelijk worden hergebruikt. Gezien de klimaatverandering zullen we meer aandacht gaan besteden aan klimaatadaptatie, zoals het voorkomen van wateroverlast en hittestress. In 2023 wordt een toolbox ontwikkeld, wordt het tuin(onderhouds)beleid aangevuld en formuleren we extra wensen die we bij nieuwbouw willen nastreven.

7. ORGANISATIE

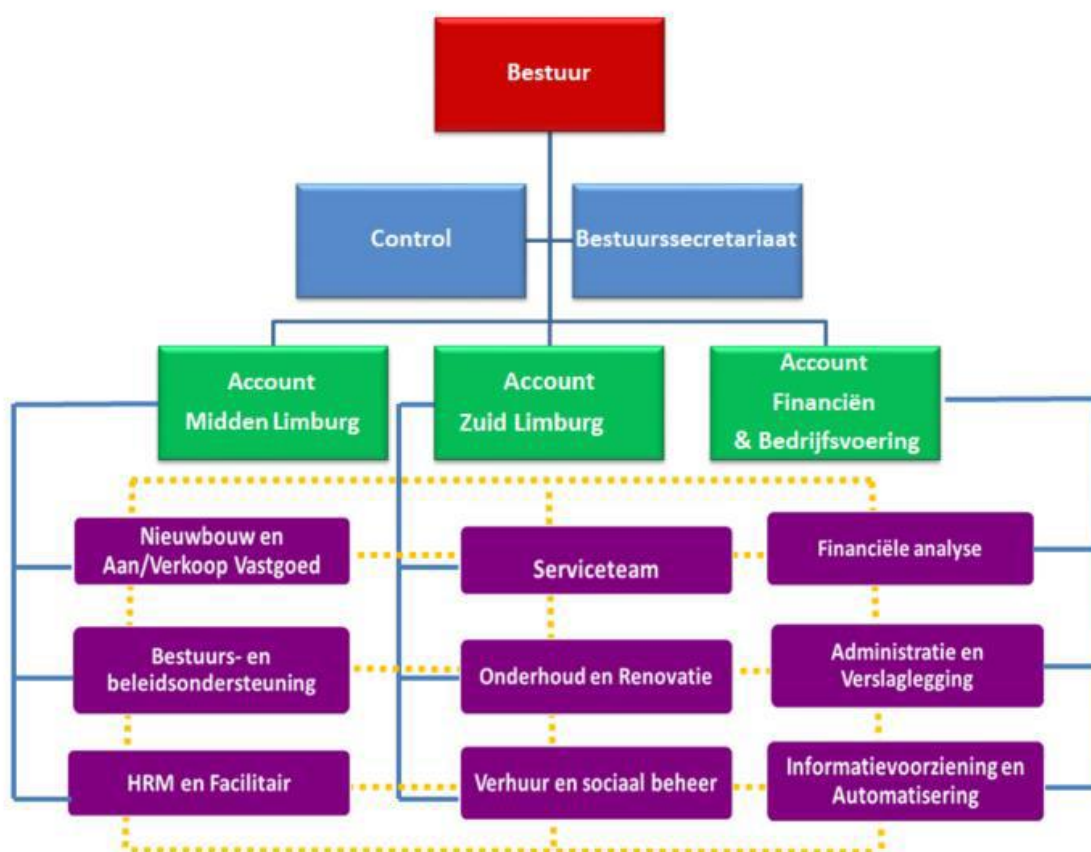
Wonen Zuid kenmerkt zich door een hoge betrokkenheid van medewerkers binnen een wendbare organisatie. We hebben vitale professionals nodig die daadkrachtig inspelen op snel veranderende (maatschappelijke) vraagstukken en in- en externe klantvragen. Dat vraagt om een efficiënte organisatie en fitte medewerkers. Een vitale professional heeft een optimale fit tussen zijn/haar werk en zijn/haar gezondheid, motivatie en competentie. Hij/zij neemt zelf de regie, werkt met plezier, presteert goed en is duurzaam inzetbaar.

7.1 Professionalisering van de organisatie

Wonen Zuid heeft eind 2022 146,26 fte in dienst bestaande uit een vaste formatie (139,46 fte) en een tijdelijke formatie (6,80 fte). De tijdelijke formatie bestaat uit vacatures ontstaan door opvang bij ziekte, pensionering, noodzakelijke extra werkzaamheden, bestaande en of nieuwe projecten, etc. In 2022 hebben in ons personeelsbestand veel mutaties plaatsgevonden. Door pensionering en het accepteren van een nieuwe baan buiten Wonen Zuid zijn 16 medewerkers uit dienst gegaan. Dit heeft weer tot gevolg gehad dat 12 medewerkers intern zijn doorgestroomd en 16 medewerkers nieuw in dienst zijn gekomen bij Wonen Zuid.

Organisatiestructuur

De organisatie van Wonen Zuid ziet er als volgt uit:



We werken vanuit een accountmodel. Binnen het accountmodel staan de klanten en stakeholders centraal en werken we van buiten naar binnen. We zijn hierdoor in staat om de klant en stakeholders optimaal te bedienen. De functionele teams stellen de twee geografische accounts (Zuid-Limburg en Midden-Limburg) en het productgerichte account (Financiën & Bedrijfsvoering) in staat om onze gezamenlijke doelen en ambities te realiseren. Dit in een voortdurende wisselwerking met elkaar en focus op realisatie.

Organisatieontwikkeling

In 2022 zijn we verder gegaan met de ontwikkeling en professionalisering van onze organisatie. Reeds opgestarte trajecten zijn afgerond, denk aan alle individuele en teamsessies op het gebied van drijfveren (MyDrives). In het kader van teamontwikkeling zijn de meeste teams gestart met Plato. Een aantal teams heeft dit traject al afgerond.

Corona

Ook 2022 heeft weer voor een deel in het teken gestaan van corona. We hebben een periode gehad waarin we te maken hadden met landelijke coronamaatregelen, maar gelukkig ook een grote periode waarin de maatregelen werden versoepeld dan wel volledig werden afgeschaft. Wonen Zuid heeft meebewogen op deze ontwikkelingen en daar de bedrijfsprocessen en (werk)afspraken gedurende 2022 op aangepast. Er is een beleidsplan op het gebied van hybride werken opgesteld. In 2022 is volgens de vastgestelde uitgangspunten gewerkt. Om de verbinding met de organisatie en de collega's te behouden is een van de maatregelen dat medewerkers minimaal 2 van de 5 dagen op kantoor werken. Uiteraard geldt dit voor parttimers naar rato.

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuimbeleid richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen en verminderen van ziekteverzuim. Een goed samenspel tussen werknemer en organisatie is hierbij een voorwaarde. Het verzuimpercentage bedroeg in 2022 8,6%. Dit is een toename van 2,6%-punt ten opzichte van 2021. Het betreft een toename van zowel kort, middellang als lang verzuim. Het langdurige verzuim is 6,7%, waarvan 3,9% is te herleiden naar een psychische oorzaak.

Tot en met september 2022 is een geleidelijke toename van het verzuim zichtbaar. In het laatste kwartaal is een dalende trend waarneembaar. Het verzuim in de maanden november (6,4%) en december (5,2%) is relatief laag.

Een van de genoemde redenen voor verzuim met een psychische oorzaak is een (te) hoge werkdruk. Om de werkdruk te verlichten is in het vierde kwartaal van 2022 een aantal acties uitgezet. Zo worden de prioriteiten, ambities en jaarplannen binnen het management beter met elkaar afgestemd. Hierdoor worden de belangrijkste 'verstoringen' vroegtijdig onderkend en zo veel mogelijk verholpen binnen en tussen de teams. Daarnaast wordt waar zinvol geacht de personele capaciteit tijdelijk verhoogd om de werkdruk te verminderen.

Het is lastig om aan te geven of de coronapandemie veel of weinig invloed heeft op het ziekteverzuim. We zien wel nadrukkelijk pieken in bepaalde maanden van het jaar. Daarnaast is een aantal collega's ook langdurig arbeidsongeschikt geweest ten gevolge van Long Covid.

Preventief werken we via het project 'Vitaliteit' aan gezond en energiek werken met workshops en andere activiteiten. Via die weg werken we ook aan de bewustwording van medewerkers over de invloed die ze zelf uit kunnen oefenen op hun gezondheid en vitaliteit. Daarnaast hopen we op die manier de binding met elkaar te kunnen behouden. Curatief zetten we onder meer coaching en andere vormen van begeleiding in.

Ontwikkeling menselijk kapitaal

Wonen Zuid hecht veel waarde aan het leren en ontwikkelen van onze medewerkers. We organiseren collectieve scholing of training zodat onze medewerkers hun werk nu en in de toekomst goed, gezond en gemotiveerd doen. Wij stimuleren ook dat medewerkers individuele trainingen/opleidingen/coaching volgen met uiteraard hetzelfde doel. De cao woondiensten biedt daarnaast nog een individueel loopbaanbudget aan waar iedere medewerker gebruik van kan maken voor persoonlijke ontwikkeling.

Arbeidsvoorwaarden

De manier waarop mensen werken en leven is de afgelopen jaren steeds meer divers geworden. Mensen willen een grotere mate van flexibiliteit hebben ten aanzien van de aanwending en het moment van hun pensioen, zodat beter kan worden aangesloten bij de eigen bestedingsbehoefte. Daarnaast bestaat er door de stijging van de AOW-leeftijd en de pensioengerichte leeftijd behoefte aan maatregelen die ervoor zorgen dat mensen gezond en op een duurzame wijze de eindstreep kunnen halen.

Wonen Zuid heeft een pakket aan maatregelen voor medewerkers in het kader van duurzaam doorwerken. Medewerkers kunnen vanaf ongeveer 10 jaar voor hun AOW-leeftijd gebruik maken van deze regelingen. Voorbeelden van regelingen zijn de demotieregeling, generatiepactregeling en de zogenaamde RVU-regeling (Regeling voor vervroegd uittreden).

Veiligheid

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

7.2 Duurzaamheidsbeleid

Duurzame inzetbaarheid

Samen met onze arbodienst is de beleidsnotitie "Duurzame inzetbaarheid medewerkers Wonen Zuid" opgesteld. De ambitie op het gebied van de organisatie, zoals opgenomen in het ondernemingsplan, is vertaald naar de ambitie op het gebied van duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers, namelijk: een vitale professional heeft een optimale fit tussen zijn/haar werk en zijn/haar gezondheid, motivatie en competentie. Hij/zij neemt zelf de regie, werkt met plezier, presteert goed en is duurzaam inzetbaar. In de notitie zijn naast de ambitie, een aantal doelstellingen en daaraan gekoppelde acties opgenomen. Deze variëren van o.a. vitaliteit,

strategische personeelsplanning, actueel verzuimbeleid tot een gezonde en inspirerende werkomgeving.

In 2022 zijn vanuit de beleidsnotitie een aantal acties uitgezet. De grootste was het uitvoeren van een Periodiek Medisch Onderzoek (PMO). Onze arbodienst (Human Capital Care) heeft onder alle medewerkers een onderzoek uitgevoerd naar de fysieke en mentale gezondheid, leefstijl en de veranderbehoefte van medewerkers van Wonen Zuid. Verder zijn we actief aan de slag gegaan om het bewustzijn van de medewerkers te vergroten: waarom het nemen van eigenaarschap hierin (en met betrekking tot motivatie en competentie) belangrijk is voor hun duurzame inzetbaarheid. Dit komt o.a. tot uitdrukking in de eerder genoemde team ontwikkelsessies onder leiding van de externe partij Plato.

Verder zijn we gestart met een nieuwe ronde strategische personeelsplanning (SPP). We hebben gekozen voor een integrale aanpak waarbij SPP gecombineerd wordt met duurzame inzetbaarheid. Aan de hand van het SPP-DI-stappenplan van FLOW realiseren wij beide.

7.3 Informatievoorziening en Automatisering

“Een goed en veilig huis vergt onderhoud. Niet planmatig, of juist planmatig.”

Deze uitspraak kunnen we ook betrekken op ons informatiehuis. Het jaar 2022 is een bewogen, dynamisch jaar waarin we onze informatiehuishouding planmatig optimaliseren om over enkele jaren te kunnen spreken van een data gestuurde organisatie. SLALOM, het business informationplan voor de komende jaren, geeft daarbij richting aan een dertigtal projecten op dit gebied. Deze projecten omvatten het moderniseren, herijken of vernieuwen van keuzes en het optimaliseren van proces en toepassing. Dit in de breedste kijk op automatisering en dus ook opleiden en trainingen behoren hiertoe.

We zijn daarbij op zoek naar een optimale klantbeleving enerzijds en een wendbare en efficiënte organisatie anderzijds. Informatievoorziening zien wij dan ook breder dan de toepassing als we kijken naar de uitkomst. Naast onze eigen business-drivers is er ook steeds meer aandacht voor de informatievoorziening als bijdrage voor de klant.

Dit proces leidt tot nieuwe uitdagingen. Informatieveiligheid is nog prominenter op de kaart gezet en helaas is dit aandachtsgebied niet alleen maar uit vrije wil. De risico's zijn enorm, hetgeen ook voor onze organisatie betekent dat we een royale inspanning moeten verrichten om in control te zijn en te blijven, waarbij we onze kwetsbaarheid en risico's zoveel mogelijk proberen te minimaliseren.

Onze sector bleef ellende helaas niet bespaard en dit jaar is het belang van goede informatiebeveiliging nogmaals duidelijk geworden. Er hebben drie incidenten plaatsgevonden gerelateerd aan informatiebeveiliging of bescherming persoonsgegevens, die goed zijn afgehandeld:

- Eén incident betrof een phishingmail die een laptop heeft geïnfecteerd. De geïnfecteerde laptop is tijdig geïsoleerd en heeft het netwerk van Wonen Zuid niet verder besmet;
- Het tweede incident betreft een hack bij onze partner ISTA, waarbij mogelijk ook gegevens van onze huurders betrokken waren. We hebben daarop direct een melding gemaakt bij de autoriteit bescherming persoonsgegevens. Na bevestiging van ISTA dat geen gegevens van onze huurders (c.q. de gehele Nederlandse tak van ISTA) bij de hack betrokken waren, heeft Wonen Zuid de melding bij de autoriteit weer ingetrokken en het incident gesloten;
- Het derde incident betrof een grootschalige cyberaanval op ons netwerk. Hierbij is geen toegang verkregen tot ons netwerk. Wel hebben we in het betreffende weekend, wegens overbelasting van ons netwerk tijdelijk onze systemen moeten blokkeren voor toegang.

We blijven onze inzet erop richten om onze gegevens, maar ook die van onze huurders en relaties veilig te houden.

7.4 Verbetering datakwaliteit

Goede data is een voorwaarde om te sturen. Binnen onze organisatie zijn grote hoeveelheden data voorhanden die uitsluitend bij een goede kwaliteit bijdragen aan de bedrijfsvoering en de besturing van onze organisatie. Om vanuit deze rapportages te kunnen vertrouwen op 'sturen vanuit data' is de beoordeling en optimalisatie van datakwaliteit inherent aan de kwaliteit van het besluit. Goede datakwaliteit is voorwaarde.

In het afgelopen jaar hebben we fors ingezet op de doorontwikkeling van onze business intelligence. Mooie inzichten die op basis van betrouwbare data leiden tot een efficiënte beheersing van onze processen in de opmaat naar sturen op data. Validatie van de aanwezige data is een grote klus, een klus die we met prioriteit in de komende jaren voortzetten.

7.5 Ondernemingsraad

De belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) is het leveren van een bijdrage aan het goed functioneren van de totale organisatie en het behartigen van de algemene belangen van de medewerkers. Het jaar 2022 was een jaar van vernieuwing. Door gebrek aan nieuwe kandidaten voor de OR zijn er geen verkiezingen geweest. Sinds 21 maart 2022 is de OR daarom verder gegaan in een nieuwe vorm van medezeggenschap. Deze vorm is vooraf uitgebreid besproken met het bestuur, de directie en HRM en ingevoerd onder gezamenlijk vastgestelde voorwaarden. De nieuwe vorm houdt een afgeslankte bezetting in waarbij de achterban op thema en projectbasis betrokken wordt.

De OR is en blijft nauw betrokken bij het hybride werken en de herinrichting van de kantoren en andere actuele thema's. De OR houdt daarbij de belangen van werknemers en werkgever nauwlettend in het oog. Medezeggenschap speelt op allerlei gebieden en in verschillende situaties een belangrijke rol en het klankbord met de organisatie is en blijft heel belangrijk. Verder draagt de OR haar steentje bij op het gebied van governance.

Samenstelling OR

Vanaf 21 maart bestaat de OR uit drie leden en één aspirant-lid. In 2022 heeft één lid zijn ambtstermijn voltooid en afscheid genomen van de OR. Deze medewerker blijft wel als commissielid bij de Commissie VGW actief. Daarnaast heeft de OR in verband met pensioen een nieuwe ambtelijk secretaris. Er hebben zich na herhaaldelijke oproepen van de OR, bestuur en directie geen nieuwe kandidaten voor de OR aangemeld. Hierdoor komt het voortbestaan van de OR in de toekomst in gevaar. Dit blijft dan ook een belangrijk aandachtspunt voor het komende jaar.

Vaste commissies

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

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

De commissies vergaderen vier maal per jaar. De Commissie Financiën is dit jaar vijf keer bij elkaar gekomen.

Verder is een aantal voorbereidingscommissies/projectgroepen/draaiboeken operationeel.

Hieraan nemen zowel leden van de OR als andere medewerkers deel. In 2022 zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- Mobiliteit vervoer (going concern);
- Vitaliteit, PMO in 2022;
- Organisatieontwikkeling;
- Calamiteiten/crisisplan;
- Draaiboek besluitvorming;
- Draaiboek SPP (strategische personeelsplanning);
- Draaiboek Systemen;
- Draaiboek Zelforganisatie en Cultuur (afroondingsfase);
- Stuurgroep Draaiboeken;
- Werkgroep Ons Nieuwe Werken 2.0 en de herinrichting van de kantoren;
- Crisisteam Covid-19 (on hold).

Overlegvormen

Op 21 maart 2022 heeft de eerste overlegvergadering plaatsgevonden. De voorzitter van de Raad van Commissarissen is hierbij aanwezig geweest.

Na 21 maart is de OR verder gegaan in de nieuwe vorm van medezeggenschap. Met het ingaan van de nieuwe medezeggenschap heeft de OR gekozen voor een andere vergaderstructuur. Er zijn twee extra overlegvergaderingen per jaar ingevoegd, zodat er voldoende mogelijkheid is voor besluitvorming en vertraging hierin wordt voorkomen. Verder is de frequentie van het informele overleg met de bestuurder, de accountdirecteur en manager HRM teruggegaan naar één maal

per drie weken. Op 21 november heeft de OR, samen met de bestuurder, directie en HRM een studiedag gehad.

De OR neemt vijf keer per jaar deel aan het C8 overleg dat staat voor de samenwerking tussen de ondernemingsraden van de corporaties HEEMwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz en ZOwonen. Op 3 november 2022 was er voor het eerst sinds corona weer een themadag van de C8 met aanwezigheid van de bestuurders van de diverse corporaties om gezamenlijke thema's te bespreken.

Daarnaast zijn in het kader van de organisatieverandering diverse extra overleg-momenten geweest tussen de directie en de OR. Het jaarlijks overleg met de bonden is door omstandigheden niet doorgegaan in 2022 en verschoven naar februari 2023.

Advies/instemming

De OR kan over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. In 2022 zijn de volgende instemmings- en adviesaanvragen door de OR ontvangen, behandeld en beantwoord:

- instemmingsverzoek keuzemogelijkheden loopbaanbudget;
- instemmingsverzoek reglement interne geschillencommissie;
- instemmingsverzoek beleid psychosociale arbeidsbelasting en interne regeling ongewenst gedrag;
- instemmingsverzoek regeling bedrijfskleding;
- instemmingsverzoek verhoging thuiswerkvergoeding en woon-werkverkeer;
- instemmingsverzoek regeling eindejaarsuitkering;
- instemmingsverzoek uitwerking WCS (Woondiensten Cafeteria Systeem) en uitruil feestdagen;
- instemmingsverzoek besluit collectieve vrije dagen 2023;
- adviesaanvraag benoeming dhr. R. Testroote als bestuurder van Wonen Zuid.

Communicatie achterban

De medewerkers zijn over de belangrijke thema's en besluiten geïnformeerd. Deels heeft communicatie gezamenlijk met de organisatie plaatsgevonden in de vorm van een nieuwsbrief. Vragen van en antwoorden aan de achterban gebeuren grotendeels per mail. Ook is dit jaar gekozen voor een meer directe en bondige communicatie via de schermen of berichten op intranet. Daarnaast heeft de OR 2 minipolls uitgezet in de organisatie, met betrekking tot de herinrichting van de kantoren en het nieuwe werken in de corporatie van de toekomst. De resultaten hiervan worden nog binnen de organisatie gedeeld.

8. KWALITEIT

We bieden klanten van Wonen Zuid een veilige woning met een passende prijs-kwaliteit verhouding. Hierbij weet een klant wat hij mag verwachten van zijn woning. In dit hoofdstuk belichten wij kort de belangrijkste zaken en relevante ontwikkelingen in 2022.

8.1 Planmatig en dagelijks onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden, besteden we naast de ingrepen uit ons programma strategisch voorraadbeheer ook veel aandacht aan onderhoud. We werken hierbij aan een zo efficiënt mogelijke inzet van onze financiële middelen. Dit met behoud van woonkwaliteit voor onze klanten. In 2022 hebben we € 27,0 miljoen in onderhoud geïnvesteerd, waarvan € 15,7 miljoen aan planmatig onderhoud, € 4,6 miljoen aan reparatieonderhoud (incl. een niet voorziene schade-uitkering door watersnood 2021) en € 6,7 miljoen aan mutatieonderhoud.

Voor Planmatig Onderhoud waren de voorspellingen voor de realisatie van de geplande werkzaamheden positief. We hebben uiteindelijk door materiaal schaarste en onvoldoende capaciteit voor de uitvoering een aantal werkzaamheden niet of niet geheel kunnen uitvoeren. Ten aanzien van de mutatiekosten zien we hier een tekort ten opzichte van de begroting. Oorzaak hiervan is de vastgestelde basiskwaliteit waaraan woningen moeten voldoen, ons nieuwe Veiligheid- en gezondheidsbeleid en de kostenverhoging van materialen. De afspraak is dat tijdens een mutatie de kwaliteit van de woning op peil wordt gebracht en het energielabel wordt verbeterd tot D of zo goed mogelijk door het uitvoeren van isolerende maatregelen die zonder ontheffing van de Natuurwet mogelijk zijn.

8.2 Renovatie

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van onze woningen. Ook maken we ze geschikter voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld senioren. Andere criteria om te renoveren zijn uitstraling van complexen en leefbaarheid in de wijk. Bij renovatie streven we ernaar dat de woningen bereikbaar (betaalbaar) blijven voor de betreffende doelgroep. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Daarom verhogen we de huur na renovatie alleen als er woontechnische verbeteringen aangebracht zijn. Daarnaast zijn renovaties ook onderdeel van ons 6-sporenbeleid+ op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid. We werken met duurzame materialen en verbeteren de energieprestatie van de woningen. Hiermee gaan we er onder andere voor zorgen dat het gros van de slechte energie indices (voorheen F en G-label) verdwijnt. In de begroting waren 150 woningen opgenomen voor renovatie, waarbij in de realisatie 101 woningen en één maatschappelijk vastgoedobject zijn gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 9,8 miljoen.

Tijdens de realisatie van de projecten hebben we te maken gehad met schaarste van materialen en de beschikbare kwaliteit van de uitvoerende bedrijven. Hierdoor zijn twee projecten (60 woningen Sterrenberg in gemeente Roermond en het Kersenhofje in de gemeente

Valkenburg a/d/ Geul) deels vertraagd. Een groot deel van de werkzaamheden en/of woonblokken is in 2022 opgeleverd maar door deze vertraging zullen de andere woningen in de 1^e helft van 2023 worden opgeleverd.

Naast de grotere renovatieprojecten heeft Wonen Zuid via duurzaamheid in combinatie met groot onderhoud wederom veel geïnvesteerd in verduurzaming en kwalitatieve verbetering van ons bezit. In 2022 gaat het om de volgende complexen:

- 21 woningen o.a. Beatrixlaan en Lindelaan te Maasniel, verduurzamingsmaatregelen in combinatie met onderhouds- en veiligheidswerkzaamheden;
- 57 woningen Donatusstraat te Nuth, verduurzamingsmaatregelen in combinatie met vervanging beglazing, kozijnen en veiligheidsmaatregelen. Na oplevering is in deze woningen geen gasleiding meer aanwezig (gasloos). De verwarming blijft extern collectief gasgestookt;
- 18 woningen Panhuys te Hulsberg, verduurzamingsmaatregelen in combinatie met vervanging van de kozijnen en daken en het aanbrengen van all-electric warmtepompen, waarna de woningen gasloos zijn. Op dit moment onderzoekt Wonen Zuid de mogelijkheden van een woninghuis batterij voor opslag in plaats van teruglevering aan het elektriciteitsnet.

8.3 Conditie en veiligheid woningbezit

Via conditiemetingen krijgen we inzicht in de technische kwaliteit van al onze woningen. Deze informatie gebruiken we onder meer om onze meerjarenbegroting nauwkeuriger samen te kunnen stellen. Ons beleidsstreven is dat we alle woningen op een minimaal kwaliteitsniveau (score 3) brengen. Bij de inspecties van de woningen kijken we ook naar veiligheidsaspecten zoals branddoorslag, vallen, elektrocutie, legionella en constructieve veiligheid. In onderstaande tabel staat een overzicht van de conditiescores; score 1 betekent nieuwbouwkwaliteit, score 6 betekent slooprijp. In de planning van de inspecties wordt rekening gehouden met onze prioriteiten op het gebied van verduurzaming en vastgoedsturing. Belangrijkste doel hierbij is op het moment dat er een besluit genomen moet worden over de afweging van een ingreep zoals sloop, renovatie of grotere planmatige werkzaamheden de kwaliteitsmeting up to date is en er een compleet beeld is van in de meerjarenbegroting opgenomen noodzakelijke onderdelen.

In onderstaande tabel is de conditiescore van onze huurwoningen (woonruimte zelfstandig/ onzelfstandig) weergegeven:

Score	Aantal woonruimte	Percentage
1	1.376	10,1
2	3.591	26,2
3	7.908	57,8
4	643	4,7
Onbekend*	167	1,2
Totaal	13.685	100,0

* Redenen waarom de conditiescore voor 167 eenheden onbekend is betreft de aankoop van de Zonstraat Rolduckerveld of op zeer korte termijn gepland en op de nominatie voor sloop.

9. LEEFBAARHEID

Leefbaarheid is onlosmakelijk verbonden met een schone, groene en veilige woonomgeving. We nemen vanuit onze rol verantwoordelijkheid op dit gebied en werken nauw samen met huurders en maatschappelijke partners. In dit hoofdstuk geven we aan op welke manier we dat doen.

9.1 Sociaal Beheer

In het nieuwe ondernemingsplan heeft het thema leefbaarheid een nadrukkelijker positionering gekregen. De nieuwe werkwijze vraagt om een helder kader waarbinnen onze medewerkers in de wijk aan de slag kunnen. Gezamenlijk met zo'n 150 vertegenwoordigers van huurdersvereniging HWZ, bewonersgroepen en onze andere netwerkpartners hebben we het beleidskader 'In een fijne wijk Wonen Zuid' opgesteld. De ambities en werkwijze in dit kader sluiten aan bij de doelen uit het ondernemingsplan en worden in 2023 verder in praktijk gebracht.

Het beleidskader kent een viertal pijlers:

1. Fysieke woonomgeving: het creëren en behouden van een groene, schone, hele en veilige omgeving voor onze huurders;
2. Sociale woonomgeving - preventief: samenwerken met zorgpartners, gemeenten, politie en intern om problematiek preventief te signaleren;
3. Sociale woonomgeving – repressief: het terugdringen en waar nodig handhavend optreden in geval van criminaliteit, ondermijning, woonfraude en dergelijke in samenwerking met politie, veiligheidshuis, gemeenten en RIEC (Regionaal Informatie- en Expertise Centrum);
4. Samen wonen: Huurders stimuleren en ondersteunen bij bewonersinitiatieven.

Om de opgaven die samenhangen met deze pijlers adequaat te kunnen oppakken, is het team sociaal beheer in formatieve zin op sterkte gebracht. Dit heeft in 2022 al tot diverse successen geleid. Denk hierbij aan het 'ontsteden' van tuinen of inspanningen op het gebied van schoonmaak. Vanuit de preventieve aanpak werken de teams sociaal beheer en verhuur onder andere nauw samen rondom de leefbaarheid van het complex 307 in het Vrijveld Roermond Oost en ons complex aan de Geerstraat in het centrum van Heerlen. Vanuit repressief oogpunt is er een actieve inzet in diverse casus overleggen met de netwerkpartners (Damoclesbeleid) en waar nodig hebben we vanuit onze mogelijkheden maatregelen genomen om drugshandel en daarmee samenhangende negatieve effecten te beëindigen.

In 2022 hebben we ook diverse initiatieven op het gebied van leefbaarheid en het versterken van de sociale cohesie ondersteund. Op jaarbasis handelen we zo'n 5.000 meldingen af die te relateren zijn aan de woonomgeving of woonoverlast. Dit doen we in nauwe samenwerking met de bewonersgroepen. Het werk dat we samen met onze partners in het belang van de huurder verzetten hebben we zichtbaar gemaakt in een film.

9.2 Integrale wijkaanpak

De wijk staat centraal in ons ondernemingsplan. Het belang om bij wijkontwikkeling kennis, kunde en de interne en externe capaciteit met elkaar samen te brengen wordt alleen maar groter. Vastgoedsturing, verhuuractiviteiten en leefbaarheidsinterventies moeten hand-in-hand met elkaar gaan. Onze wijk- en accountteams zijn direct betrokken bij 'hun' werkgebied, zij weten wat er speelt en kunnen hier acties op inzetten. Zij zijn tevens het aanspreekpunt voor onze stakeholders. Enkele voorbeelden waarin we deze aanpak tot uitdrukking brengen zijn het recent gerenoveerde complex 307, Vrijveld in Roermond, de langjarige herstructurering van Rolduckerveld in Kerkrade, waarin we onze rol ook pakken in het particuliere bezit, en de visievorming voor de wijk Tegelarjeveld in Roermond.

Naast de concrete ingrepen op het gebied van transformatie en leefbaarheid merken we ook de invloed van geopolitieke ontwikkelingen. Zo hebben we in samenwerking met de gemeenten het afgelopen jaar weer gewerkt aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Nieuw hierbij was de tijdelijke opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. In combinatie met de verantwoordelijkheid die we ook voelen voor de reguliere woningzoekenden, huurders met een herstructureerde status en andere bijzondere doelgroepen die we willen en moeten huisvesten, ervaren wij een grotere spanning dan in de voorbije jaren.

10. PARTICIPATIE

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

10.1 Prestatieafspraken

In 2022 heeft Wonen Zuid met alle gemeenten waarin zij werkzaam is prestatieafspraken gemaakt voor 2023. We deden dat samen met onze collega-corporaties en de huurdersorganisaties.

Met de gemeente Sittard-Geleen verlengden we de bestaande meerjarige prestatieafspraken.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken volgden we het proces volgens de herziene woningwet. In het eerste kwartaal nodigden we de gemeenten uit voor bestuurlijk overleg over de realisatie van de voorgaande prestatieafspraken en de volkshuisvestelijke opgaven voor het lopende en nieuwe jaar. Voor 1 juli stuurden we aan iedere gemeente het overzicht van voorgenomen activiteiten (het bod). In 2022 gebruikten we voor het bod een nieuwe opmaak die is ingericht langs de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg en huisvesting bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. Na het uitbrengen van de biedingen zijn we samen met de betreffende gemeente, de huurdersorganisaties en collega-corporaties in overleg gegaan over het opstellen van de prestatieafspraken. Onderwerpen die in alle gemeenten extra aandacht kregen waren de huisvesting van Oekraïners en de energiearmoede. De uiteindelijke prestatieafspraken zijn in november en december door de betrokken partijen ondertekend.

De prestatieafspraken gaan over volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en de bijdrage die corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties hieraan leveren. Daarbij valt te denken aan woningen naar huurprijscategorie, huisvesting statushouders, huursomstijging, woningtoewijzingen, realisatie van vastgoedprojecten, onderhoud etc. Het voert te ver om in dit jaarverslag alle prestatieafspraken toe te lichten. De prestatieafspraken zijn daarom ook terug te vinden op onze website: <https://www.wonen-zuid.nl/over-wonen-zuid/prestatie-afspraken.nl>.

Naast de volkshuisvestelijke opgaven die blijken uit de bestuurlijke overleggen met gemeenten, vormt de gemeentelijke woon(zorg)visie een belangrijke onderlegger voor de prestatieafspraken. In de meeste gemeenten loopt de vigerende woonvisie af en zijn gemeenten bezig met het opstellen van een nieuwe woonvisie. Steeds meer betrekken gemeenten daarin ook de zorgcomponent of vullen de woonvisie hierop aan. De nieuwe woon(zorg)visies vormen de basis voor de nieuw te maken prestatieafspraken voor 2024.

10.2 Huurdersparticipatie

We vinden het belangrijk dicht bij onze huurders te staan. Dat doen we door met elkaar in gesprek te gaan en te zorgen voor lokale inbedding. Zo kunnen we maatwerk bieden. Het is onmogelijk om met alle individuele huurders de dialoog aan te gaan. Daarom vinden we het belangrijk om, naast ons dagelijks contact met huurders, ook periodiek overleg te hebben met vertegenwoordigers van onze huurders op complex-, wijk-, plaats- en corporatieniveau. Om het overleg met de huurders goed aan te laten sluiten bij elkaars wensen en behoeften, hebben we een participatiemodel ontwikkeld dat uitgaat van verschillende niveaus:

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

Individueel overleg

De medewerkers van Wonen Zuid voeren elke dag overleg met onze huurders over een veelvoud aan onderwerpen. Hierbij zijn diverse manieren van contact mogelijk: bezoek op kantoor, thuis of in de wijk, telefoon, e-mail, brief, chat of via web portals. We meten de kwaliteit van onze dienstverlening structureel via onafhankelijke bureaus als KWH en Feeddex.

Wijk- en buurtgericht overleg

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

Accountoverleg

Het accountoverleg is de overlegtafel tussen de huurdersorganisatie en Wonen Zuid. Het is een regionaal overleg tussen het account Midden- en Zuid-Limburg van Wonen Zuid met het regiobestuur van de huurdersorganisatie over concrete onderwerpen die in de regio en het account spelen. Het overleg wordt ambtelijk ondersteund door vertegenwoordigers van de huurders en Wonen Zuid en heeft in 2022 enkele keren plaatsgevonden.

Beleidsmatig overleg

Op beleidsmatig niveau hebben we in 2022 driemaal overleg gehad met de huurdersorganisatie Wonen Zuid. In deze overleggen is onder andere gesproken over de tertiaalrapportages, de energiearmoede, het regio SVB (Strategisch Voorraad Beheer), de verduurzaming van het woningbezit, het leefbaarheids- en het veiligheidsbeleid.

Bestuurlijk overleg

In 2022 heeft tweemaal een formeel bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Wonen Zuid en het bestuur van de Huurdersvereniging Wonen Zuid. In dit overleg is onder andere gesproken over het portefeuillebeleid, het nieuwe coalitieakkoord, de herziene Woningwet en de

vernieuwing van de participatiestructuur. Naast het formele bestuurlijk overleg is in 2022 vele malen op bestuurlijk niveau overleg gevoerd over de gevolgen van de coronamaatregelen voor de huurders, de bestuurlijke waarneming en de werving van de nieuwe bestuurder.

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

Vernieuwing participatiestructuur

Het huidige overlegmodel dateert van 2011, met een aanpassing als gevolg van de organisatie-aanpassing van Wonen Zuid in 2018. In 2021 zijn de drie afzonderlijke huurdersorganisaties van Wonen Zuid gefuseerd tot één nieuwe organisatie: Huurdersvereniging Wonen Zuid. Om te onderzoeken wat deze fusie voor de samenwerkingsrelatie betekent en om een grotere en diepere betrokkenheid van huurders en leden van de Huurdersvereniging Wonen Zuid te realiseren hebben Wonen Zuid en de huurdersvereniging in 2022 een studiedag georganiseerd. Onder leiding en met deskundige input van externe adviesbureaus zijn de contouren van een nieuwe participatiestructuur verkend. In 2023 zal deze verder worden uitgewerkt, waarin ook aandacht is voor meer inzet van ICT-toepassingen (onder meer webinars en digitale nieuwsberichten) en een samenwerkingsovereenkomst.

10.3 Sociaal plan

Het sociaal plan gaat over wat we doen als er onderhoud aan een woning wordt uitgevoerd, als er wordt gerenoveerd, of wanneer een woning wordt gesloopt. In het sociaal plan staat hoe we samen afspraken maken en hoe we de huurder, bewonersgroep en huurdersorganisatie bij de onderhouds-, renovatie-, of sloopplannen betrekken. Er staat beschreven welke rechten een huurder heeft. Bovendien doet Wonen Zuid een aantal beloftes, waar men ons aan mag houden. Het sociaal plan is uit 2020. In 2022 hebben we dat samen met huurdersvereniging HWZ herijkt. Met dit sociaal plan kunnen we onze huurders adequaat ondersteunen en informeren bij ingrijpende zaken die te maken hebben met renoveren en verhuizen.

De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg in 2022 € 6.505,-. De vergoeding voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden waarbij geen gedwongen verhuizing nodig is, bedroeg in 2022 maximaal € 3.122,-. Op basis van het sociaal plan hebben in 2022 72 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal circa € 0,4 miljoen) gekregen omdat hun woning op korte termijn gesloopt wordt. Voor renovatie of onderhoudswerkzaamheden hebben 109 huishoudens een overlastvergoeding ontvangen van in totaal ongeveer € 0,2 miljoen.

10.4 Klachten- en huurcommissie

Klachtencommissie Wonen Zuid

Huurders en woningzoekenden kunnen met klachten terecht bij medewerkers van Wonen Zuid. Meestal komen zij samen tot een passend antwoord of oplossing. Lukt dat niet of is de huurder of

woningzoekende ontevreden over de gekozen oplossing, dan kan deze een beroep doen op de klachtencommissie.

Wonen Zuid werkt met een eigen klachtencommissie. Deze bestaat uit 5 leden; 2 leden op voordracht van de Huurdersraad Wonen Zuid, 2 op voordracht van Wonen Zuid en 1 onafhankelijke voorzitter. De leden zijn in oordeelsvorming en positie onafhankelijk. Bij een hoorzitting zijn altijd 3 leden van de klachtencommissie aanwezig: de voorzitter, 1 lid namens de huurders en 1 lid namens de verhuurder. Na een zitting brengt de commissie een gemotiveerd advies uit aan het bestuur van Wonen Zuid hoe om te gaan met de klacht. De Klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2022 in totaal 3 klachten in een zitting behandeld. Hiervan is 1 klacht ongegrond verklaard en 2 (gedeeltelijk) gegrond.

In 2022 is het reglement van de Klachtencommissie Wonen Zuid gedeeltelijk aangepast naar het voorbeeld reglement van Aedes.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het jaarverslag van de Klachtencommissie Wonen Zuid. Dit wordt gepubliceerd op: www.klachtenciewonenzuid.nl.

Huurcommissie

Bij de Huurcommissie kunnen huurders terecht met klachten over de huurprijs, servicekosten, kosten voor nutsvoorzieningen, energieprestatievergoeding, onderhoud en woningverbetering. De klachtencommissie is in deze zaken namelijk niet bevoegd. Ook hiervoor geldt dat huurders bij de Huurcommissie terecht kunnen als ze er samen met medewerkers van Wonen Zuid niet uit komen.

In 2022 zijn door de Huurcommissie 40 klachten van huurders van Wonen Zuid behandeld:

- Huurverhoging: 19 klachten, bij alle klachten is Wonen Zuid in het gelijk gesteld.
- Huurprijs: 8 bezwaren, alle 8 niet ontvankelijk verklaard;
- Technische gebreken: 13 bezwaren zijn behandeld, waarbij Wonen Zuid voor 11 bezwaren in het gelijk gesteld is en bij 2 bezwaren is de huurder in het gelijk gesteld.

Voor meer informatie verwijzen wij naar de website: <https://www.huurcommissie.nl>.

11. WONEN EN ZORG

Wonen en zorg zijn steeds nauwer met elkaar verbonden. Ontwikkelingen als de vergrijzing, de extramuralisering en de krapte op de arbeidsmarkt in de zorg dragen hieraan bij. Mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid blijven langer zelfstandig wonen in wijk of kern.

Dat betekent iets voor de woningen, ook onze woningen, waarin deze mensen wonen.

Maar zeker ook voor de omgeving (fysiek of sociaal) waarin de mensen zich bewegen.

Onze aandacht richt zich daarom niet alleen op de woning zelf. De woning moet ook een thuis zijn: een omgeving waar mensen prettig kunnen wonen.

Om dit thuis voor en met de mensen te bewerkstelligen, werken we integraal samen met tal van partners in de wijken en kernen waar wij actief zijn.

11.1 Uitvoering visie Wonen en Zorg

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

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

Bij elke ambitie is een aantal doelstellingen benoemd voor de periode 2018 tot en met 2030. Hieronder beschrijven we enkele ontwikkelingen die in 2022 hebben bijgedragen aan deze ambities.

Vergroten toe- en doorgankelijkheid woningen

Wonen Zuid heeft een opgave in het kader van Wonen en Zorg. Onderdeel van deze opgave is het vergroten van de toe- en doorgankelijkheid van onze woningen. Hierbij ligt de focus zowel op het aanpassen van het bestaand bezit als op nieuwbouw. Hieronder wordt weergegeven welke resultaten op beide gebieden in 2022 zijn gehaald.

Bestaand bezit

Kijkend naar ons bezit hebben 5.621 woningen het kenmerk nultredenwoningen. Daarmee zijn ze ook geschikt voor minder mobiele senioren. Wonen Zuid is voortdurend bezig met de verbetering van de kwaliteit van haar bezit.

In 2022 zijn huurders in een eerste tranche van acht complexen benaderd met de vraag of ze mee willen werken aan het toe- en doorgankelijker maken van hun woningen, zodat zij langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen wanneer ze minder mobiel worden. In totaal hebben 92 huurders in een vijftal gemeenten aangegeven hieraan mee te willen werken.

In 81 gevallen gaat het om huurders in een seniorencomplex en in 11 gevallen om een complex met bewoners van alle leeftijden. Inmiddels zijn 39 woningen daadwerkelijk aangepast en opgeleverd. De andere woningen worden begin 2023 opgeleverd. Aanvullend zijn in deze complexen ook nog 10 woningen bij mutatie toe- en doorgankelijker gemaakt. In onderstaande tabel zijn de verschuivingen in de BAT-scores weergegeven.

	Roermond	Maasgouw	Leudal	Valkenburg	Kerkrade	TOTAAL
BAT-0	-	-	-	-	-	-
BAT-1	-33	-1	-8	-21	-25	-88
BAT-2	-	-	-	+21	-14	+7
BAT-3	-	-	-	-	-	-
BAT-4	+33	+1	+8	-	+39	+81

BAT-0 = ongeschikt, BAT-1 = wandelstokgeschikt, BAT-2 = rollatorgeschikt, BAT-3 = rolstoelgeschikt en BAT-4 = geschikt voor verpleegzorg thuis

Eind 2022 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de eerste tranche en voor 2023 wordt dit traject voortgezet met een tweede tranche, die nog meer woningen (deels) toe- en doorgankelijker gaan maken.

Nieuwbouw

In 2022 zijn in totaal 63 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Daarvan zijn er 8 BAT 0 (woningen spoedzoekers Meester Delhoofenstraat, Heel), 20 BAT 3/4 (Maaslandstraat, Horn) en 35 BATintra (Catualiumhof, Heel).

Integrale samenwerking

Op vraag van zorgpartijen bekijken we of we een bijdrage kunnen leveren aan intramurale zorgconcepten, denk bijvoorbeeld aan Parc Glana en Catualiumhof. Naast het meedenken over intramurale vragen van zorgaanbieders, onderhoudt Wonen Zuid ook periodiek contact met diverse zorgpartijen over het brede zorglandschap. Zo worden (landelijke en regionale) ontwikkelingen gedeeld en wordt bekeken of en zo ja, hoe hierop ingespeeld kan worden.

Een van de onderwerpen die in 2022 in dit kader regelmatig voorbij is gekomen, is wat het betekent dat mensen langer thuis (moeten) blijven wonen, ook als ze een (intensieve) zorgvraag hebben. De lijn van het Rijk, het Zorgkantoor en de gemeenten is, over het algemeen, dat er geen intramurale plekken (in verpleeghuizen) meer bijkomen. Dit is mede ingegeven vanwege het (enorme) personeelstekort in de zorg.

In het licht van deze ontwikkeling zijn in de gemeente Roermond, de zorgpartijen Proteion, De Zorggroep, Vijf, METggz en Wonen Zuid in 2022 overeengekomen een pilot te starten in de Roermondse wijk de Kemp. De pilot heeft als doel in gezamenlijkheid te onderzoeken wat mensen nodig hebben om langer thuis te kunnen blijven wonen in hun eigen wijk. Begin 2023 wordt gestart met een inventarisatie onder bewoners met als doel te achterhalen wat er al is in de wijk en waar nog behoeftes liggen. Daarnaast is Wonen Zuid in 2022 op een aantal plekken, onder andere in Valkenburg en regio Parkstad, betrokken bij de (verkennde) gesprekken over de woonzorgvisie.

Vraagsturing senioren

In 2022 is gewerkt aan een aantal vraagsturingsinstrumenten om een betere match te bewerkstelligen tussen het aanbod aan toe- en doorgankelijke woningen enerzijds en de vraag naar deze woningen anderzijds om zo de doorstroming te bevorderen (op gang brengen verhuisketens).

Communicatiecampagne Thuis in Limburg (TIL)

In de week van 26 september 2022 hebben 10 van de 14 deelnemende corporaties actief in Thuis in Limburg (TIL) op initiatief van Wonen Zuid een communicatiecampagne gelanceerd. Doel van de campagne is 60-plussers bewust te maken van het feit dat men zich moet inschrijven om inschrijfduur op te bouwen met als doel kans te maken op een andere (beter passende) woning. Streven hierbij is een goede match te kunnen maken tussen aanbod (toe- en doorgankelijke woningen, die we realiseren in bestaand bezit én nieuwbouw) en vraag (de beoogde doelgroepen van nu of op termijn minder mobiele senioren).

Alle 60-plussers die nu nog woonachtig zijn in niet toe- en doorgankelijke woningen én nog niet ingeschreven zijn in TIL zijn per brief benaderd. Voor Wonen Zuid gaat het om 2.300 huurders (ruim 16% van al onze huurders van woningen).

Direct na de start van de campagne was een grote stijging van het aantal nieuwe ingeschreven woningzoekenden zichtbaar. Het aantal nieuwe inschrijvingen onder 60-plussers in september en oktober bedroeg ongeveer 1.500 (ten opzichte van het maandgemiddelde vóór de campagne van 800). Daarnaast is gebleken dat zowel onder huurders als niet huurders het aantal inschrijvingen is toegenomen. Hoewel de brief dus alleen gericht was aan onze huurders, heeft de communicatiecampagne dus ook andere doelgroepen aangezet tot actie.

Medische urgentie

De afspraken rondom medische urgentie zijn in diverse gemeenten opgenomen in een WMO-convenant. In de regio Midden-Limburg blijkt dat deze afspraken in de praktijk tot onduidelijkheid leiden bij zowel de bewoner als voor gemeenten en corporaties. Momenteel wordt daarom op initiatief van Wonen Zuid gewerkt aan het helder beschrijven van het werkproces en ieders rol hierin met een tweeledig doel. Enerzijds deze onduidelijkheid wegnemen en anderzijds bevorderen dat mensen met een medische urgentie via TIL met voorrang kunnen reageren op rolstoel- en verpleegzorggeschikte woningen. Het beschrijven van het werkproces gebeurt in nauw overleg met de betrokken gemeenten en woningcorporaties. Uitgangspunt is dat het voor de bewoners duidelijk is in welke gevallen sprake is van medische urgentie en wanneer dit niet geldt en dat in de regio zoveel mogelijk op een uniforme manier wordt gehandeld.

Pilot doorstroming Kerkrade

Diverse gemeenten in ons werkgebied hebben aangegeven de doorstroom van senioren te willen bevorderen. Op verschillende plekken is dat streven ook vastgelegd in de prestatieafspraken (ook voor 2023). In de gemeente Kerkrade is in 2022 gestart met de voorbereidingen voor een pilot. Doel van de pilot is het creëren van doorstroming binnen de keten in de gemeente Kerkrade door het, binnen een tijdsperiode van 9 maanden, met voorrang laten verhuizen van 10 huishoudens (60+) vanuit een eengezinswoning naar een toe- en doorgankelijke woning. Inmiddels zijn de toe- en doorgankelijke woningen in beeld gebracht en blijken er 177 60+-

huishoudens te wonen in een eengezinswoning. Momenteel wordt bekeken op welke manier we uit deze 177 huishoudens een groep gaan selecteren voor de pilot.

Scootmobielbeleid

In 2022 is nagedacht over de invulling van de onderdelen van een scootmobielbeleid. Te denken valt aan het aantal plekken, productbeschrijving, contractvorm, registratie en vergoeding. Op al deze gebieden zijn de contouren inmiddels inzichtelijk. Begin 2023 gaat gewerkt worden aan het bij elkaar brengen van deze elementen in een beleidsstuk. Verder is in 2022 gestart met het inventariseren van het huidige aanbod (gedoog- of legale plekken). In 2023 wordt de inventarisatie voortgezet en wordt tegelijkertijd een start gemaakt met de realisatiefase. Het realiseren van voldoende plekken die voldoen aan wet- en regelgeving. Bij het maken van keuzes qua inventarisatie en realisatie ligt er een nauwe relatie met het Veiligheidsbeleid en het project Wonen en Zorg. Ten aanzien van de huidige gedoogplekken is het streven dat die binnen drie jaar (voor augustus 2025) zijn omgezet in legale scootmobielplekken.

11.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Wonen Zuid staat voor het aanbieden van voldoende kwalitatief goede woningen in een aangename en veilige woonomgeving. Dat doen we primair voor mensen die op grond van hun inkomen aangewezen zijn op een woningcorporatie om goed en betaalbaar te kunnen wonen. Daarbij onderscheiden we ook enkele bijzondere doelgroepen met een specifieke woonbehoefte.

Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking

Wij zorgen voor specifiek en aangepast woningaanbod voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. In de gemeente Maasgouw verbouwden we dit jaar het voormalige gemeentehuis tot 35 zorgappartementen. Zorgonderneming Catualiumhof regelt hier de huisvesting en verleent zorg. Aan stichting Hilzijn verhuurden we een pand in de gemeente Leudal. Hilzijn voorziet hier in 16 tot 20 plaatsen in de geestelijke gezondheidszorg. In Roermond bouwen we 28 zorgseenheden voor SGL, die in 2023 in gebruik worden genomen. Deze zelfstandige woonzorgseenheden, met ruimte voor dagbesteding, zijn bedoeld voor cliënten van SGL met hersenletsel en/of een lichamelijke handicap. In de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Roermond verhuren we fokuswoningen aan mensen met een zwaar lichamelijke beperking. Daarnaast verhuren we ook een aantal zogenaamde kangoeroewoningen: dubbele woningen waarvan er één bestemd is voor de zorgvrager en de andere voor de mantelzorger. In onze bestaande voorraad passen we in samenwerking met de betreffende gemeente woningen aan in het kader van de WMO. Hiermee ondersteunen we dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Met verschillende gemeenten hebben we hierover ook samenwerkingsafspraken gemaakt.

Dak- en thuislozen en uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Daarnaast bieden wij ook onderdak aan dak- en thuislozen. Huisvesting van deze groep mensen gebeurt veelal via maatschappelijke instellingen zoals Moveoo, een organisatie die zorgt voor de (tijdelijke) opvang en begeleiding van dak- en thuislozen. Ook aan kandidaten die uitstromen uit

het beschermd wonen of kandidaten die ondersteuning of begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen bieden we huisvesting. In Midden-Limburg hebben we dat samen met gemeenten, collega corporaties en zorg- en welzijnspartners georganiseerd in het Matchingspunt Midden-Limburg. In 2022 hebben we 14 woningen beschikbaar gesteld voor huisvesting van kandidaten vanuit het Matchingspunt. In de stadsregio Parkstad Limburg is dit op vergelijkbare manier georganiseerd vanuit Housing Parkstad, Housing Plus en Housing First. In 2022 verhuurden we op deze manier aan 18 huishoudens een woning. Huisvesting, begeleiding en contractvorming gaan vanuit deze organisaties in één hand samen. In de prestatieafspraken leggen we jaarlijks de taakstelling per corporatie vast.

Woonwagengewoners

Ook woonwagengewoners behoren tot onze klantengroep. Gemeenten zijn daarbij primair aan zet voor het opstellen van woonwagengebeleid. Tegen deze achtergrond zien we dat gemeenten onze hulp inroepen om woonwagengewoners te huisvesten. Dat kan door overname van woonwagenlocaties die nu nog in beheer en eigendom van gemeenten zijn. In 2022 hebben we met de gemeente Maasgouw een intentieovereenkomst gesloten over de overdracht van een woonwagenlocatie die nu nog in eigendom van de gemeente is. Naar verwachting zal de feitelijke overdracht van de locatie in 2023 geëffectueerd worden.

Skaeve Huse

In Parkstad hebben gemeenten de afspraak gemaakt om per 10.000 inwoners één Skaeve Huse te realiseren. Voor de realisatie daarvan werken ze samen met woningcorporaties. Wonen Zuid levert hieraan haar bijdrage. Met de gemeente Kerkrade zoeken we gericht naar een geschikte locatie voor de realisatie van een of meerdere Skaeve Huse.

Vergunninghouders

Vanuit onze maatschappelijke opdracht en missie zien wij voor ons een duidelijke taak in de huisvesting van vergunninghouders. In al onze gemeenten dragen wij naar rato van ons woningbezit in die gemeente bij aan de realisatie van de gemeentelijke taakstelling. Over heel 2022 heeft Wonen Zuid 62 woningen verhuurd aan vergunninghouders. In sommige gemeenten verloopt de realisatie makkelijk en huisvesten we meer vergunninghouders dan afgesproken. In andere gemeenten is het lastiger een goede match te realiseren tussen voorgedragen huishoudens en ons woningaanbod. Vooral het vinden van passende huisvesting voor grote gezinnen vraagt om extra inspanning. In Kerkrade leveren we een wisselwoning op voor vergunninghouders waar op korte termijn na-reizigers door gezinshereniging aanstaande zijn. De in Parkstad werkzame corporaties zorgen dan voor een passende gezinswoning waardoor de wisselwoning vrij komt voor een andere alleenstaande vergunninghouder. Onze bijdrage aan de huisvesting van vergunninghouders zijn opgenomen in de prestatieafspraken met gemeenten.

11.3 Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen doen we niet alleen, maar samen met vele zorg-, welzijns- en andere maatschappelijke partners. Voor de huisvesting van doelgroepen uit het

beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn we daarvoor bijvoorbeeld brede samenwerkingsverbanden aangegaan in onder andere het Matchingpunt Midden-Limburg, Housing Parkstad, Housing Plus en Housing First. Gemeenten, woningcorporaties en tal van zorg- en welzijnspartners werken hierbij samen om elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid huisvesting en begeleiding te bieden. We verhuren ook rechtstreeks woningen en zorgeenheden aan zorgpartners, die vervolgens de plaatsing van bewoners regelen en de bijhorende zorg verlenen. Het zorgvastgoed is daarbij telkens afgestemd op de woonbehoeften van hun specifieke doelgroep.

In 2022 verhuurden we 403 zelfstandige zorgwoningen en onzelfstandige eenheden aan 21 verschillende zorgorganisaties. Daarnaast zoeken we ook bewust de samenwerking op met zorgpartijen op het gebied van sociale problematiek, bijvoorbeeld het vangnetoverleg in diverse gemeenten.

12. DIENSTVERLENING

Wonen Zuid werkt aan een dienstverleningsconcept, waar klanten geholpen worden op het kanaal van hun voorkeur. Het streven is om digitale selfservice mogelijk te maken, waarbij processen en informatie geautomatiseerd verwerkt worden. We verleiden klanten door gebruiksgemak en bereikbaarheid naar selfservice, maar blijven bereikbaar en hulpvaardig voor klanten die minder digitaal vaardig zijn of graag door ons geholpen willen worden.

12.1 Kwaliteit van dienstverlening

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van dienstverlening en hoe onze klantgerichte processen worden ervaren, voert Wonen Zuid al jaren kwaliteitsonderzoeken uit. Om een betere aansluiting op de informatiebehoeften te krijgen die nodig is om onze processen (bij) te sturen, zijn we in 2022 volledig overgestapt op de dienstverlening van onderzoeksbureau Feeddex. Het Aedes Benchmark Huurdersoordeel vormt de basis voor onze metingen van klanttevredenheid, van daaruit wordt het meetplatform uitgebreid.

Wonen Zuid heeft over het jaar 2022 bij het Aedes Benchmark Huurdersoordeel een B score behaald. Deze score is gebaseerd op de resultaten van onderstaande onderzoeken en scores;

Prestatievelden huurdersoordeel	Klantenwaardering	Sectorgemiddelde	Aedes Score	
			Wonen Zuid	Gemiddeld
Nieuwe huurders	8,0	7,7	A	B
Huurders met reparatieverzoeken	7,8	7,7	B	B
Vertrokken huurders	7,3	7,6	C	B

Toelichting op Aedes score:

Score klantwaardering vanaf 8,0 (A), Score klantwaardering vanaf 7,5 tot 8,0 (B) en score klantwaardering tot 7,5 (C).

Wij streven naar een solide dienstverlening. Een B score is goed, maar op basis van de behaalde resultaten, zullen we in 2023 daar waar nodig onze dienstverlening aanpassen om te verbeteren. In 2023 gaan we bestaande metingen verder optimaliseren en een aantal metingen toevoegen om contractonderhoud en de uitvoering van onze onderhoudsprojecten beter te monitoren vanuit het klantperspectief.

12.2 Selfservice

Om de selfservice van onze klanten te verbeteren en ondersteunen heeft Wonen Zuid in 2022 een aantal activiteiten voortgezet en opgestart:

- Het doorontwikkelen van de Chatbot waardoor onze medewerkers steeds meer ondersteund worden en in staat zijn om sneller en beter met onze klanten te communiceren op de website en andere digitale kanalen;
- De pilot implementatie van een huurdersapp voor een 4 tal woningclusters.

De Chatbot

Sinds 2019 ondersteunen wij onze websitegebruikers met een chatfunctie op de website. Deze chatfunctie wordt door medewerkers van het serviceteam uitgevoerd en ondersteund door een chatbot. Wij participeren actief in een gebruikersgroep om deze techniek door te ontwikkelen en hierdoor effectiever in te kunnen zetten. In het afgelopen jaar hebben wij het gebruik ervan meer en meer gepromoot. Tijdens de implementatie van het nieuwe telefoonsysteem hebben wij dit als alternatief kanaal gepositioneerd met een serieuze groei als gevolg. Het gebruik van de chatbot is gestegen van maandelijks 212 interacties begin 2022 naar maandelijks 1.731 in het laatste kwartaal.

In 2022 heeft deze functie zich ontwikkeld tot een volwaardig communicatie kanaal dat 1/5 van de directe klantinteracties bevat in vergelijking met onze directe communicatie van ons serviceteam via het telefoonsysteem. Door het gebruik van de chatbot wordt tot 56% (december 2022) van de interacties op onze tekst messaging kanalen (Chat op de website, Whatsapp en Facebook Messenger) semi-geautomatiseerd afgehandeld. Onze klanten waarderen deze communicatie met een 9.1 gemiddeld.

Pilot Huurdersapp

In 2022 is gewerkt aan het technisch neerzetten van een huurdersapp. Met deze app kunnen huurders alle functionaliteiten van de website en het huurdersportaal zien en gebruiken. In het eerste kwartaal van 2023 wordt de inhoudelijke voorbereiding afgerond en start een communicatie traject starten om de pilot aansluitend te lanceren.

12.3 Communicatie klanten

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is voor onze klanten in 2022 niet op het niveau geweest dat wij wensen. Gedurende het jaar werden wachttijden langer en kregen we meer meldingen dat wij minder goed bereikbaar waren. Tijdens de implementatie van het nieuwe telefoonsysteem kwam dit tot een situatie waarbij de gemiddelde wachttijd meer dan 5 minuten was. Door focus en aanpassingen van prioriteiten zijn snel aanpassingen gedaan en hierdoor is de gemiddelde wachttijd teruggebracht tot onder de 2,5 minuten. Om de bereikbaarheid in 2023 nog verder te verbeteren en weer op orde te krijgen is het serviceteam uitgebreid en zijn er betere interne werkafspraken gemaakt met de backoffice processen.

Narrowcasting schermen

Om de communicatie met klanten in grotere complexen te verbeteren is er in 2022 een pilot gestart waarbij Wonen Zuid in vier van onze woongebouwen narrowcasting beeldschermen heeft geplaatst. Met deze schermen kan Wonen Zuid complex- en buurtgerichte informatie in het gebouw zichtbaar communiceren, zodat bewoners beter weten wat er in en rondom het gebouw gebeurt of gaat gebeuren. In 2023 zal het functioneren en de toegevoegde waarde van deze pilot worden geëvalueerd en indien de resultaten positief zijn, zal dit in meerdere wooncomplexen worden toegepast.

13. FINANCIIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN

Via het jaarverslag en de jaarrekening geven wij u uitgebreide informatie over de ontwikkeling van onze financiële positie en de behaalde financiële resultaten. In dit hoofdstuk belichten wij kort de belangrijkste zaken uit de jaarrekening en relevante ontwikkelingen in 2022. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2022.

13.1 Financiën

“Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen binnen de mogelijkheden die zij en wij hebben”. Om deze missie te realiseren exploiteert Wonen Zuid ruim 14.000 huurwoningen. Wonen Zuid wil financieel gezond zijn en blijven, nu en in de toekomst. Hierop is ons financieel beleid gebaseerd. Enerzijds voeren we een financieel degelijk en betrouwbaar beleid. Anderzijds zetten we maximaal in op het creëren en benutten van ruimte die nodig is om onze ambities en doelstellingen te realiseren. Door het maken van de juiste keuzes en het waarborgen van de verschillende belangen komen deze (ogenschijnlijk tegenstrijdige) belangen samen.

Financieel beleid

Het resultaat en het vermogen zoals opgenomen in onze jaarrekening worden enerzijds bepaald door de (markt)waarde en de ontwikkeling hierin en anderzijds door de exploitatie van onze verhuureenheden. Voor het inzicht in de financiële (on)mogelijkheden van een corporatie is uiteraard een gezonde financiële exploitatie van belang, maar is het waardebegrip “marktwaarde” minder relevant. De beleidswaarde, waarin de elementen van het beleid van de corporatie tot uiting komen, is hierbij het leidende waardebegrip.

In het Financieel Beleid heeft Wonen Zuid rekening gehouden met het door de sectorinstituten AW/WSW gedefinieerde normenkader. Met name de ontwikkeling van de Loan-to-Value (LTV) heeft daarbij in het verleden de primaire aandacht gekregen vanuit enerzijds onze ambitie om in de komende jaren stevig te investeren in ons woningbezit en anderzijds vanuit de wens om vanuit het financieel risicoperspectief een buffer in te bouwen waarmee Wonen Zuid ook langjarig haar (investerings)ambities kan blijven uitvoeren. Dit vanuit het uitgangspunt dat uitgaven aan/investeringen in bestaand bezit in principe vanuit de bestaande exploitatie worden gefinancierd en investeringen in nieuw vastgoed middels het aantrekken van nieuwe financieringen. De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 in combinatie met huidige waarde en exploitatie van ons bezit heeft tot gevolg dat Wonen Zuid (ruim) binnen de kaders blijft van het gedefinieerde normenkader.

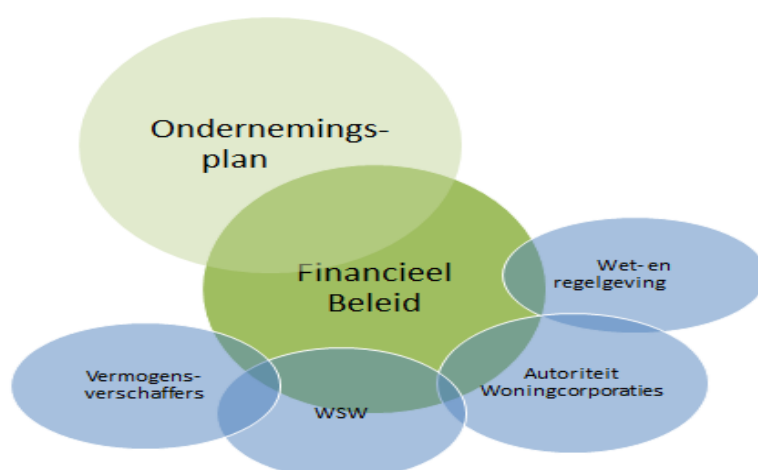
De afschaffing van de verhuurderheffing heeft geleid tot een verhoging van de beleidswaarde en daarmee tot extra financiële mogelijkheden om externe financiering aan te trekken. De tegenhanger van het afschaffen is het grotere beroep dat wordt gedaan op de corporaties, onder andere via de afgesloten Nationale Prestatieafspraken (Aedes, VNG, Woonbond en het

ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening). Hierin is o.a. afgesproken dat de woningcorporaties een stevige bijdrage leveren aan de betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Daarnaast heeft Wonen Zuid in haar wensportefeuille ambitieuze doelen vastgesteld. Een quickscan van ons portefeuillebeleid in relatie tot de Nationale Prestatieafspraken (NPA) geeft ons vertrouwen dat onze doelen mooi in lijn lijken met de NPA. Wonen Zuid zal voortdurend monitoren of haar wensportefeuille nog aansluit bij de doelstellingen vanuit de NPA.

Vanuit de financiële bril bezien betekenen deze ontwikkelingen dat aan de corporatiesector in de komende jaren meer gevraagd gaat worden aan zaken die betrekking hebben op de exploitatie van onze woningen. Daarmee verwachten we dat, behalve de balansratio LTV, ook exploitatieratio's als ICR eerder en scherper op het netvlies komen bij de afwegingen die we gaan maken.

Investerings hebben vaak een langdurige aanloop en vragen in de meeste gevallen veel voorbereidingstijd van Wonen Zuid en haar stakeholders (huurders, gemeenten, bouwpartijen). We willen zoveel mogelijk waarborgen dat geplande projecten uiteindelijk ook tot uitvoering komen en dat deze niet omwille van het niet beschikbaar zijn van financiële middelen op het laatste moment moeten worden geannuleerd. Om deze zekerheid naar onze stakeholders en onze collega's zoveel mogelijk te kunnen bieden, werken we intern langs een lijn waarin we periodiek de doorkijk voor de komende jaren actualiseren. We koersen op een dusdanige financiële positie dat daarmee de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft en dat Wonen Zuid door onze stakeholders als een betrouwbare partner wordt gezien.

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



Uitgangspunten financieel beleid

De kern van ons financieel beleid is ongewijzigd gebleven: we zijn en blijven een financieel gezonde corporatie, waarbij de beschikbare financiële middelen binnen het vastgestelde kader van ons financieel beleid maximaal worden ingezet om onze (volkshuisvestelijke) doelen te realiseren zonder dat daardoor de financiële continuïteit in gevaar wordt gebracht.

Wonen Zuid onderkent daarin de volgende uitgangspunten:

- We streven naar evenwicht tussen het langjarig maximaal realiseren van de ambities en een minimaal risico op zowel een huidig als toekomstig tekort aan financiële middelen;
- We hanteren een duurzaam bedrijfsmodel met een positief saldo aan operationele kasstromen dat past bij de gewenste beschikbaarheid van financiële middelen;
- We hanteren een financiële buffer in zowel liquiditeit als vermogen, om voldoende zekerheid te kunnen geven aan de realisatie van de in de meerjarenbegroting opgenomen plannen;
- We willen flexibel zijn in het kunnen realiseren van niet voorziene investeringen die passen bij onze ambities. Daarvoor wordt een flexibiliteitsbuffer gehanteerd;
- We voldoen aan de financiële eisen die door wet- en regelgeving en/of door toezichthouders worden gesteld;
- We hanteren een normenkader dat minimaal voldoet aan de eisen van de toezichthouders en vermogensverschaffers, aangevuld waar dat nodig is vanuit de risicobereidheid of strategische koers.

Financiële sturing

Voor Wonen Zuid zijn ten aanzien van de (financiële) sturing twee zaken van belang:

1. Heeft Wonen Zuid voldoende vermogen om op (langere) termijn mogelijke tegenvallers te kunnen opvangen (Loan-to-Value, solvabiliteit)?
2. Zijn de geplande activiteiten zowel op kortere termijn als langere termijn te betalen/te financieren (liquiditeit en financierbaarheid)?

Deze elementen vormen dan ook, samen met de overige in ons financieel beleid genoemde uitgangspunten en ratio's het toetsingskader waaraan de meerjarenplannen zoals opgenomen in de begroting van Wonen Zuid getoetst worden.

Wonen Zuid heeft de (financiële) beleidsuitgangspunten voor de langere termijn bepaald. Daarnaast gelden in verband met de scheiding DAEB/niet-DAEB aanvullende randvoorwaarden. Dit geheel vormt het kader voor de (lange termijn) doelstellingen en geeft dan ook de randvoorwaarden voor onze meerjarenplanningen aan.

Voor wat betreft de financiële doelstellingen op korte(re) termijn zijn kasstroomsturing en cashmanagement/sturing op de liquiditeitsontwikkeling de belangrijkste. We hanteren sinds een aantal jaren een scherpe sturing op onze liquiditeitspositie. Met name onze forse investeringsplannen in de komende jaren, in combinatie met een uitbreiding van onze leningportefeuille, vraagt om een scherpe sturing op en monitoring van de met deze investeringen gepaard gaande kasstromen.

Gezien onze forse vastgoedopgave ligt de focus van Wonen Zuid meer en meer op de rentabiliteit van de investering. De basis hiervan is verankerd in ons investeringsbeleid waarin uitgangspunten en criteria zijn gedefinieerd wat betreft de kostendekkendheid van onze nieuwe investeringen.

Ten aanzien van de exploitatie zoeken we de balans tussen enerzijds de exploitatieopbrengsten, waarbij we speciaal aandacht hebben voor het aspect betaalbaarheid van het wonen, en anderzijds de wettelijke verplichtingen die voortvloeien uit de Woningwet (denk aan de effecten van het passend toewijzen). Tevens houden we de ingezette lijn vast van focus op het beheersen van de bedrijfskosten zodat hiermee ook een bijdrage wordt geleverd aan de kostendekkende exploitatie. Hierbij zoeken we de juiste verhouding tussen enerzijds wat gevraagd wordt van Wonen Zuid en wat we aan ambities hebben en anderzijds de middelen die we daarvoor in (willen) zetten.

Voor wat betreft de financiering van onze investeringen blijven we koersen op de lijn dat de Loan-to-Value en daarmee samenhangend onze solvabiliteit (langjarig) op een acceptabel niveau blijft. Hierbij sturen we op een combinatie van een (beheerste) stijging van onze leningportefeuille, in combinatie met inkomende kasstromen uit onze exploitatie en uit (verkoop)opbrengsten van bestaand woningbezit.

In ons Financieel Beleid hebben we de uitgangspunten vertaald in een aantal ratio's met daarbij behorende onder- dan wel bovengrenzen. Hieronder een overzicht van deze grenzen:

Ratio	Toelichting norm	Norm DAEB	Norm niet DAEB	Wonen Zuid Ti
Continuïteitsratio's				
ICR	Meet in hoeverre Wonen Zuid in staat is om de renteverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.	≥ 1.4	≥ 1.8	≥ 1.4
Solvabiliteit op basis van Beleidswaarde	Meet de verhouding tussen het vreemden en het eigen vermogen. De solvabiliteit geeft inzicht in de financiële gezondheid van Wonen Zuid op de langere termijn.	≥25%(-5%) ¹	≥40%	≥25%(-5%) ¹
Loan to value op basis van beleidswaarde	Meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille vastgoed in exploitatie (gewaardeerd tegen beleidswaarde) in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.	≤75%(+5%) ¹	≤ 75%	≤ 75%(+5%) ¹
Exploitatiekasstroom	Kasstroom uit operationele activiteiten hoger dan 2 maanden verwachte huuropbrengst.	≥ 2 maanden verwachte totale huuropbrengst		
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio op basis van marktwaarde	Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%
Onderpandratio (WSW)	Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om aan de financiële verplichtingen te voldoen.	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%

¹ Het betreft hier de flexibiliteitsbuffer van 5% die door het bestuur van Wonen Zuid kan worden ingezet voor het instemmen met de realisatie van onvoorziene projecten, zonder dat dit ten koste gaat van eerder geaccordeerde of in prestatieafspraken opgenomen plannen.

Voor 2022 zijn de uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd. Dit uit zich in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen:

- Het behalen van een positieve exploitatiekasstroom van € 17,8 miljoen, hetgeen voldoet aan de voorwaarde van de exploitatiekasstroom;
- In de begroting 2022-2027 is voor de jaarschijf 2022 aan investeringen in nieuwbouw huur en renovatie een bedrag van € 68 miljoen begroot.

Vanuit de doelen die afkomstig zijn uit onze strategische vastgoedsturing (SVS) heeft Wonen Zuid het Strategisch Voorraadbeheer (SVB) opgesteld. Dit uit zich in een projectenkalender voor de komende jaren. Deze projecten/plannen zijn in de begroting 2022 in de betreffende jaarschijven opgenomen, waarbij een inschatting is gemaakt van de projecten die in 2022 tot feitelijke (investerings)kasstromen zullen leiden. Deze zijn in de jaarschijf 2022 opgenomen onder nieuwbouw huur en renovatie. In de praktijk blijkt dat projecten door omstandigheden in een ander tempo gerealiseerd worden dan vooraf gepland met eventueel gevolgen voor het beoogde investeringsniveau. In het jaar 2022 heeft Wonen Zuid de mogelijkheden benut om andere bekende SVB-projecten die in de begroting later in de tijd zijn opgenomen (in de jaarschijven 2023-2025) waar mogelijk te versnellen met als doel het investeringsniveau in 2022 op het voorziene niveau te laten uitkomen.

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

13.2 Marktwaarde en beleidswaarde

In de jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde. De marktwaarde van het vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen. Dit in een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit betekent o.a. het hanteren van andere uitgangspunten, bijvoorbeeld dat de koper bij de eerste huurmutatie de huren verhoogt tot een marktconforme huurprijs of het vastgoed verkoopt (uitpondt).

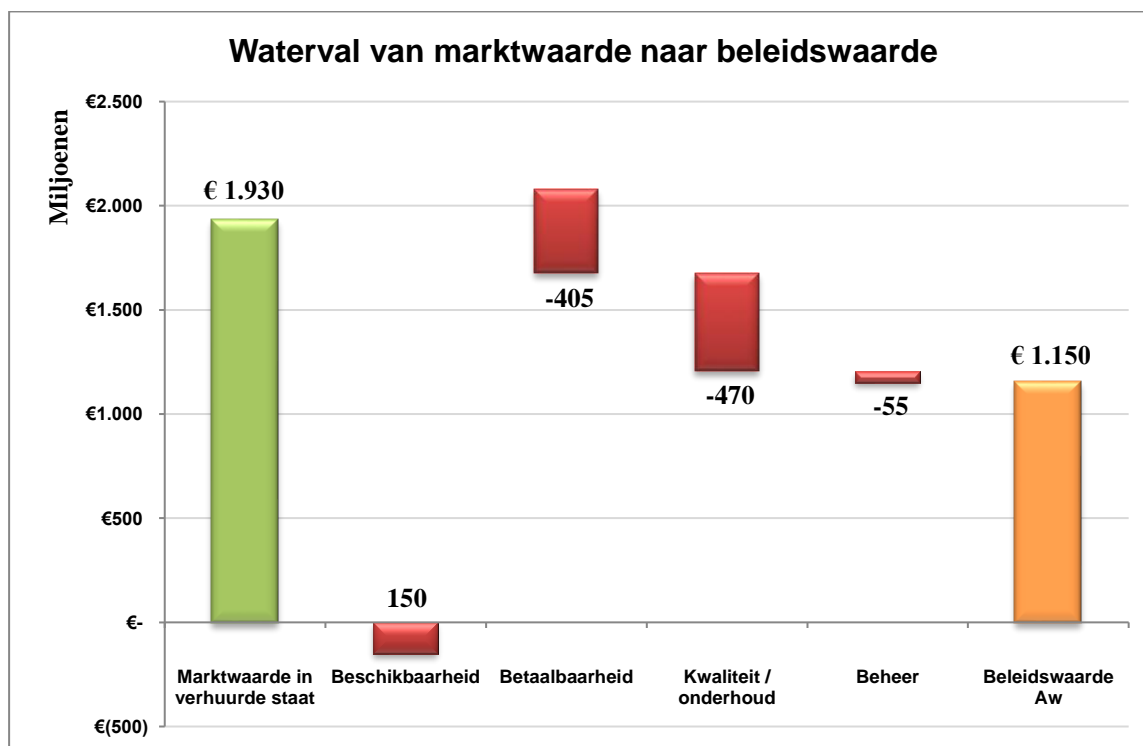
In 2^e helft van 2022 heeft een afkoeling van de woningmarkt plaatsgevonden, ondanks het feit dat de krapte op de woningmarkt niet is afgenomen. Woningen staan langer te koop en het aanbod is verdubbeld in vergelijking met 2021. De oorlog in de Oekraïne met als gevolg de energiecrisis en de steeds toenemende inflatie heeft tot gevolg dat de hypotheekrente in 2022 een stijging laat zien en daarnaast is het vertrouwen in de economie gedaald. De vraagprijzen op de woningmarkt komen onder druk te staan en in het laatste kwartaal is er een daling van de vraagprijs t.o.v. de voorgaande periode. Ook de beleggers zijn terughoudend geworden door de recente ontwikkelingen zoals de hogere rente en de nieuwe huurregels. In 2024 wordt de middenhuurregeling van kracht, waardoor het rendabel exploiteren van vastgoed door beleggers steeds lastiger wordt. Deze onzekerheid is ook terug te zien in het gehanteerde risicoprofiel, wat in uitdrukking komt in een hogere BAR (bruto aanvang rendement) van 5,3% een verhoging van 5,6% t.o.v. 2021 (BAR 5,04%).

Ook in het deel van de woningmarkt waarin Wonen Zuid actief is zien we deze ontwikkeling terug. De leegwaarde laat t.o.v. 2021 nog een lichte stijging zien van 3,6% (in 2021 ruim 23%). Dit resulteert niet in een hogere marktwaarde, die in 2022 met ruim € 60 miljoen daalt (-/- 3,1%). De totale waarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaarde in 2022 bedraagt € 1,9 miljard (2021: € 2,0 miljard).

De marktwaarde is een potentiële waarde die corporaties vanwege hun sociaal maatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur- en verkoop)beleid niet kunnen en zullen realiseren. Net als andere corporaties voeren wij op een aantal onderdelen beleid dat niet is gericht op het financieel (kunnen) maximaliseren van de waarde van het vastgoed. De uitvoering van dit beleid leidt daarmee tot een lagere waardering van het vastgoed, te weten de beleidswaarde. Deze beleidswaarde vervult ook een centrale rol binnen het (financieel) extern toezichtskader. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren de beleidswaarde dan ook als maatstaf. Ook binnen Wonen Zuid gebruiken we, zoals hierboven bij het financieel beleid reeds toegelicht, de beleidswaarde om inzicht en sturing te hebben en houden op onze financiële (on)mogelijkheden. De beleidswaarde zoals gehanteerd door Wonen Zuid sluit aan op de definities van de Aw/WSW en is mede gebaseerd op ons eigen beleid en onze eigen prognose(s) over de exploitatie van ons vastgoed.

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

In de onderstaande figuur is weergegeven hoe we van de marktwaarde in verhuurde staat in vier stappen naar de beleidswaarde komen.



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

1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Wij hebben zeer beperkte mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren. Dit komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd. Door het niet inrekenen van (complexgewijze) verkopen is de beleidswaarde circa 8 % hoger dan de marktwaarde. De beleidswaarde ligt hoger doordat bij de marktwaarde in beide scenario's (doorexploiteren / uitponden) rekening wordt gehouden met o.a. overdrachtskosten en in de beleidswaarde deze post wordt geëlimineerd.

2. Betaalbaarheid (huur)

De maximale huur die we kunnen vragen, is begrensd. Dit om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden en om qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen. We bieden woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. Als niet de markthuurlaag maar ons eigen streefhurenbeleid wordt ingerekend en ons eigen huurverhogingsbeleid leidt dit tot een beleidswaarde die circa 21% lager is dan de marktwaarde.

3. Kwaliteit (onderhoudskosten)

We moeten voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar houden. Daarom is ons onderhoudsbeleid gericht op de lange termijn. Dit in tegenstelling tot de lagere marktnormen voor

onderhoud zoals gehanteerd bij de marktwaarde. Als we onze onderhoudskosten die samenhangen met het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen, dan geven we gemiddeld € 2.964 aan onderhoud per woning uit. Het hoger ingerekend eigen onderhoudsniveau leidt tot een beleidswaarde die circa 24% lager is dan de marktwaarde.

4. Beheer (beheerkosten)

De ingerekende eigen norm van beheerkosten voor het exploiteren van onze sociale woningvoorraad is hoger dan de marktnormen voor beheer, die een commerciële belegger hanteert. Gemiddeld bedragen onze beheerkosten € 880,- per woning. Onze beleidswaarde is door deze hogere (ten opzichte van de marktnorm) ingerekende beheerkosten circa 3% lager dan de marktwaarde.

In de beleidswaarde wordt de disconteringsvoet (5,84%) van het doorexploteer scenario marktwaarde gehanteerd. De beleidswaarde wordt berekend voor zowel zelfstandige als onzelfstandige DAEB en niet-DAEB woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Volkshuisvestelijke bestemming

Wonen Zuid heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB bezit in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit bedraagt circa € 780 miljoen. Dit betekent dat circa 40% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensiviteitsanalyse

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

In onderstaande tabel worden 3 scenario's weergegeven:

Sensitiviteit beleidswaarde		Percentage	Bedragen x € 1.000
Marktwaarde			1.929.669
Beleidswaarde			1.149.935
Scenario 1: Disconteringsvoet	0,5% hoger	-9,3%	(106.626)
Scenario 2: Streefhuur per maand	€ 25 hoger	5,5%	63.633
Scenario 3: Onderhoud	€ 100 hoger	-3,9%	(44.743)

Toelichting waarde mutatie beleidswaarde 2021-2022

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

Verloopoverzicht 2021-2022	DAEB	niet- DAEB	Wonen Zuid	Procentueel
Beleidswaarde 2021	1.013.211	170.653	1.183.864	
Voorraadmutatie woningen	(1.044)	(330)	(1.374)	-0,12%
Mutatie objectgegevens woningen	8.656	1.666	10.322	0,87%
Wijzigingen waarderings- parameters marktwaarde	97.664	4.467	102.131	8,63%
Wijzigingen waarderings- parameters beleidswaarde	(141.217)	(9.591)	(150.808)	-12,74%
Mutatie beleidswaarde niet woningen	5.447	353	5.800	0,49%
Beleidswaarde 2022	982.717	167.218	1.149.935	-2,87%
Procentueel	-3,01%	-2,01%	-2,87%	

Toelichting waarde mutatie:

Voorraadmutatie:

De daling als gevolg van voorraadmutatie kan verklaard worden doordat in 2022 meer woningen uit exploitatie (112 eenheden) zijn genomen vanwege sloop of verkoop dan door nieuwbouw of aankoop in exploitatie zijn genomen (47 eenheden).

Mutatie objectgegevens:

In deze stap wordt de mutatie in de objectgegevens o.a. contract huur, maximale huur, WOZ-waarde en mutatiekans ten opzichte van het voorafgaande jaar 2021 toegelicht. Het positieve effect komt o.a. door de gemiddelde stijging van de contract huur met 2,38% als gevolg van de huurverhoging per 1 juli en de huurverhogingen bij mutatie.

Wijzigingen waarderingsparameter marktwaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels bepaald door de ontwikkelingen in de marktwaardering. De belangrijkste ontwikkelingen betreffen een hogere gemiddelde discontovoet (0,38 procentpunt) en het vervallen van de verhuurderheffing welke per saldo leiden tot een stijging (ten opzichte van 2021) van de beleidswaarde.

Wijzigingen waarderingsparameter beleidswaarde:

In deze mutatie is de invloed van het Wonen Zuid beleid terug te zien. De beleidswaarde daalt met 12,7% als gevolg van het gecombineerde effect van zowel de positieve invloed door de gemiddelde gestegen beleidshuur (3,6%) als de negatieve invloeden vanwege een hogere gemiddelde beheernorm (2,8%) en een gestegen onderhoudsnorm (13,1%).

13.3 Vennootschapsbelasting

Opzegging VSO2

Het bepalen van de fiscale positie geschiedt op basis van de vaststellingsovereenkomst (VSO2) en algemene fiscale wet- en regelgeving. De VSO2 is vanaf 2008 stilzwijgend verlengd, maar wordt door de belastingdienst vanaf 1 januari 2023 opgezegd. De belastingdienst is van mening dat de afspraken uit de VSO2 grotendeels hun functie hebben verloren en dat daarom geen verlenging meer noodzakelijk is. De opzegging van de VSO2 zal voor woningcorporaties op een aantal punten leiden tot wijziging van de huidige mogelijkheden op het gebied van de vennootschapsbelasting (Vpb). Analyse wijst uit dat het niet verlengen van de VSO2 slechts een beperkte impact heeft op Wonen Zuid.

Toelichting fiscale positie

Het fiscaal resultaat over 2022 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 18,8 miljoen positief. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingen-structuur een fiscale eenheid voor de Vpb.

Verwerking fiscaliteit

Het fiscaal resultaat van Wonen Zuid wijkt af van het commercieel resultaat. Dit komt door afwijkende spelregels tussen de commerciële en fiscale winstbepaling zoals vastgelegd in de VSO2 en algemene fiscale wet- en regelgeving.

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

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

Toelichting latente belastingdruk

Voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en verplichtingen wordt een latente belastingverplichting of -vordering gevormd. Latenties worden berekend op basis van het verwachte tarief in het jaar van realisatie, zoals de wet deze heeft vastgesteld.

Onderstaand de balansposten waarvoor in de jaarrekening 2022 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedragen x € 1.000
Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.137
Erfpacht vorderingen	105
Derivaten	5
Disagio langlopende schuld	128
Per saldo een latente belastingvordering van	5.375

Acute belasting boekjaar

De acute belastinglast over het boekjaar bedraagt € 4,8 miljoen. Dit betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de VSO2 berekent aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

13.4 Resultaten 2022

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

Exploitatiekasstromen

Ons doel is een gezonde verhouding te hebben tussen de inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op de exploitatie. Als aan deze voorwaarden is voldaan kunnen onze investeringen worden uitgevoerd op basis van WSW-borging. Dit voor zover ze ook voldoen aan de overige borgingscriteria.

Over 2022 is het volgende overzicht opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2023-2027 op basis van de begroting 2023.

Bedragen x € 1.000	Realisatie 2022	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Gemiddeld begroot 2025-2027
Netto kasstroom uit exploitatie	23.003	17.818	23.118	24.656	25.750

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

In vergelijking met de begroting 2022 kan worden geconstateerd dat de exploitatiekasstromen over 2022 per saldo een positiever resultaat laten zien ten opzichte van de in de begroting opgenomen kasstromen. Begroot was een positieve kasstroom van € 17,8 miljoen. De realisatie over 2022 bedraagt € 23,0 miljoen en is daarmee circa € 5,2 miljoen

hoger dan begroot. De belangrijkste verschillen worden in onderstaande tabel weergegeven:

Bedragen x € 1 miljoen	Vershil
Per saldo nagenoeg gelijkblijvende huuropbrengsten	0,0
Per saldo hogere overige bedrijfsopbrengsten	0,2
Per saldo hogere personeelskosten	-0,8
Per saldo hogere bedrijfs- en beheerkosten	-0,9
Per saldo lagere onderhoudskosten	0,3
Per saldo lagere overheidsheffingen *	5,0
Per saldo nagenoeg gelijkblijvende financiële kosten	0,0
Per saldo lagere vennootschapsbelasting	1,4
Totaal	5,2

* Het verslagjaar 2022 is het laatste jaar dat de verhuurderheffing wordt opgelegd. De afdracht verhuurderheffing is (€ 4,3 miljoen) lager dan begroot. Dit komt door een lager heffingspercentage en het benutten van heffingsverminderingen (met name als gevolg van sloop). De obligoheffing is ca. € 0,7 miljoen lager als gevolg van een lager heffingspercentage dan begroot.

Jaarresultaat 2022

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

Een belangrijk deel van de hoogte van het resultaat en het vermogen komt voort uit feit dat bij het bepalen van de marktwaarde met marktconforme uitgangspunten wordt gerekend. Dit is geen weerspiegeling van de financiële mogelijkheden van Wonen Zuid, omdat deze marktconforme uitgangspunten geen weerspiegeling zijn van de beleidskeuzes en –lijnen van Wonen Zuid. Wonen Zuid is verhuurder van sociale huurwoningen met als voornaamste keuze het duurzaam voortzetten van sociale verhuur. Zie ook de toelichting hiervoor waarin we het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde hebben geduid.

Vanuit beleid en doelstellingen kiest Wonen Zuid er in het algemeen voor woningen bij mutatie niet tegen een marktconforme huur te verhuren dan wel te verkopen als dit in financieel opzicht beter zou zijn. We merken met nadruk op dat de gepresenteerde afname in het vermogen niet gelijk is aan afname van middelen (in €) om investeringen of andere uitgaven te kunnen doen. Bepalend voor de financiële mogelijkheden van Wonen Zuid zijn onder andere de exploitatieresultaten en de mate waarin nieuwbouw en vastgoedverbeteringen gefinancierd kunnen worden. Financieringsmogelijkheden zijn in grote mate afhankelijk van de beleidswaarde van Wonen Zuid. Dit is belangrijk om mee te nemen in de beoordeling van de waarde van het vastgoed en het vermogen. De hoogte van het jaarresultaat en het vermogen zijn zoals gezegd geen weerspiegeling van beschikbare middelen die kunnen worden ingezet voor volkshuisvestelijk beleid in de toekomst.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	46.575	40.119
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	51	124
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	110	176
Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(92.179)	212.473
Overige activiteiten (inclusief leefbaarheid)	(5.929)	(12.857)
Financiële baten en lasten	(12.083)	(14.819)
Belastingen en resultaat deelneming	(4.432)	124
Jaarresultaat	(67.887)	225.340

Het negatieve jaarresultaat 2022 bedraagt € 67,9 miljoen ten opzichte van € 225,3 miljoen positief over 2021. Onderstaand een nadere duiding van de voornaamste verschillen.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het operationele resultaat uit exploitatie bedraagt € 46,6 miljoen positief hetgeen een verbetering (€ 6,5 miljoen) is ten opzichte van 2021. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere huur-opbrengsten (€ 3,8 miljoen) en lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit (€ 2,2 miljoen).

Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt per saldo € 92,2 miljoen negatief ten opzichte van € 212,5 miljoen positief over 2021 hetgeen voornamelijk veroorzaakt wordt door een waardedaling in 2022 van het vastgoed in exploitatie. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 13.2 marktwaarde en beleidswaarde.

Overige activiteiten (inclusief leefbaarheid)

De lagere lasten in 2022 ten opzichte van 2021 uit overige activiteiten wordt voornamelijk veroorzaakt door het in 2021 afgedragen agio gerelateerd aan de Vestia deal (€ 7,6 miljoen).

Financiële baten en lasten

De lagere financiële baten en lasten in 2022 ten opzichte van 2021 (€ 2,8 miljoen) wordt voornamelijk veroorzaakt door een in 2021 verantwoorde negatieve waardeverandering van financiële vaste activa ad. € 1,7 miljoen, waarvan € 0,1 miljoen in 2022 is teruggenomen en lagere rentelasten ad. € 0,7 miljoen.

Belastingen en resultaat deelneming

In 2022 is er sprake van gewijzigde wettelijke bepalingen ter bepaling van de afdracht Vpb. Concreet betreft het een hoger Vpb tarief en neerwaartse aanpassing van het percentage ten behoeve van de grondslag voor de ATAD. Op basis van het voorgaande bedraagt de Vpb (last) 2022 € 4,8 miljoen ten opzichte van € 1,9 miljoen in 2021.

Daarnaast is op 8 juli 2022 door de Hoge Raad geoordeeld over de wijze van verwerken van heffingsverminderingen verhuurderheffing. Dit arrest heeft als consequentie dat over de jaren 2016-2020 per saldo ca. € 1,5 miljoen aan te veel betaalde Vpb teruggevorderd zal gaan worden.

13.5 Financiële continuïteit

Vermogens- en solvabiliteitsontwikkeling

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

Ratio's

In onderstaande tabel staat zowel de realisatie over de jaren 2022 en 2021 (volgens jaarrekening) als de gemiddelde ontwikkeling over de jaren 2023-2028 (volgens actuele meerjarenbegroting) van een aantal financiële kengetallen. Dit alles afgezet ten opzichte van de in- en externe normeringen.

Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	Norm (maximaal)	2022	2021	Gemiddeld 2023-2028 *
DAEB	75,0%	62,1%	57,8%	64,3%
niet-DAEB	75,0%	25,1%	26,4%	16,9%
Wonen Zuid	75,0%	56,7%	53,3%	58,4%

ICR	Norm (minimaal)	2022	2021	Gemiddeld 2023-2028
DAEB	1,4	2,76	2,20	2,42
niet-DAEB	1,8	2,22	1,81	3,11
Wonen Zuid	1,4	2,68	2,46	2,46

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Norm (minimaal)	2022	2021	Gemiddeld 2023-2028 *
DAEB	25,0%	42,4%	45,0%	40,3%
niet-DAEB	40,0%	73,9%	72,7%	82,0%
Wonen Zuid	25,0%	42,3%	44,8%	40,2%

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	Norm (maximaal)	2022	2021	Gemiddeld 2023-2028
DAEB	70,0%	31,0%	45,2%	39,7%
niet-DAEB	70,0%	20,2%	28,3%	12,8%
Wonen Zuid	70,0%	29,8%	42,1%	36,9%

* De LTV en solvabiliteit over de periode 2023-2028 zijn gebaseerd op meerjarenbegroting 2023 met daarin opgenomen de verwachte autonome beleidswaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie over de periode 2022-2028 welke gebaseerd is op de voorschriften conform de Leidraad economische parameters (ILT/WSW) die hoger zijn dan de feitelijke waardeontwikkeling over 2022 en in afgeleide zin 2023 en verder.

Overige kengetallen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Marktwaarde per woonegelegenheid	136	140
Beleidswaarde per woonegelegenheid	78	81
Schuld per woonegelegenheid	48	46

Current Ratio	2022	2021
Current Ratio Wonen Zuid	0,22	0,23

13.6 Overige zaken

In 2022 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

13.7 Treasury

Algemeen

Treasurystatuut / Treasurybeleid / Treasurymanual

In 2021 heeft Wonen Zuid haar huidige treasurystatuut vastgesteld. Conform de bepalingen van het treasurystatuut wordt het statuut een keer per drie jaar geëvalueerd. De volgende evaluatie vindt uiterlijk in 2024 plaats.

Naar aanleiding van het verschijnen van het nieuwe beoordelingskader van AW/WSW heeft Wonen Zuid in 2022 haar treasurybeleid geëvalueerd en herzien. Het nieuwe treasurybeleid is op 5 september 2022 vastgesteld. Het Treasurybeleid wordt één keer per twee jaar geëvalueerd. De volgende evaluatie vindt uiterlijk in 2024 plaats.

In 2022 is een Treasurymanual opgesteld. Deze beschrijft de belangrijkste taken die op het gebied van treasury worden uitgevoerd.

Evaluatie Treasurycommissie

Conform de bepalingen van het Treasurystatuut heeft in 2022 een evaluatie van het functioneren van de Treasurycommissie plaats gevonden. Hier zijn geen bijzonderheden uit voort gekomen.

Niet-WSW geborgde financiering

Wonen Zuid is voornemens om voor de financiering van haar niet-Daeb activiteiten een niet geborgde financiering aan te gaan. In 2022 is daarom bij diverse banken informatie opgehaald over de (on)mogelijkheden met betrekking tot het innemen van een niet-WSW geborgde financiering.

Risicobeoordeling WSW

In haar risicobeoordeling heeft WSW Wonen Zuid het risicolabel gemiddeld gegeven. De classificatie van het risico komt tot stand op basis van de gemiddelde totaalscore op de financial risks en de business risks. Voor een corporatie van onze grootte een normale score.

Algemeen landelijk

Afronding strategisch programma WSW

In 2022 is met het ondertekenen van de addenda op de tot 1 augustus 2021 afgesloten lening overeenkomsten het laatste onderdeel van het strategisch programma van WSW afgerond. Daarmee zijn sterke verbeteringen in het borgingsstelsel doorgevoerd waardoor WSW ook in de toekomst een solide en stevig borgstelsel kan blijven garanderen.

Specifiek Wonen Zuid

Borging WSW

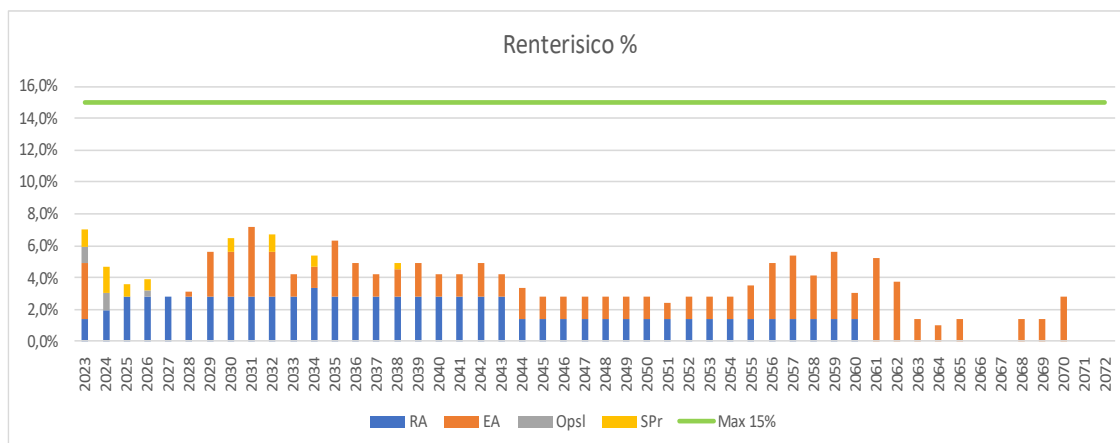
Bij brief van 12 juli 2022 heeft WSW aan Wonen Zuid het nieuwe borgingsplafond toegekend. Toetsing van de geborgde schuld ultimo 2022 aan het borgingsplafond levert het volgende beeld:

	31-12-2022
Borgingsplafond	678.148
Geborgde schuld	662.860
Ruimte	15.288

Alle leningen die Wonen Zuid in 2022 heeft aangetrokken, zijn geborgd.

Renterisicoprofiel

Volgens ons Treasurybeleid mag het renterisico in enig jaar maximaal 15% bedragen. Het risicoprofiel per 31/12/2022 ziet er als volgt uit:



Het renterisico blijft ruim onder de intern gestelde grens van 15%. In deze is geen extra actie noodzakelijk.¹:

Leningen

Eind 2022 heeft Wonen Zuid 82 leningen in portefeuille (inclusief obligolening). Twee leningen zijn afgesloten met gemeentegarantie van de gemeente Kerkrade, de overige leningen zijn door WSW geborgd. Op balansdatum bedraagt de totaal opgenomen schuld € 652 miljoen, en de gemiddelde rente is 1,87%. Wanneer rekening wordt gehouden met de derivaten bedraagt de gemiddelde rente 1,92%. De marktwaarde van de lening portefeuille eind 2022 bedraagt € 557 miljoen. Voor nadere informatie over de leningenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

Derivaten

Wonen Zuid bezit ultimo 2022 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 24 miljoen, bestaande uit 4 payer swaps. Deze derivaten zijn aangegaan bij twee partijen. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt per eind 2022 € 4,5 miljoen. De gebruikte derivaten zijn passend en er is geen sprake van een speculatieve situatie. Er zijn geen margining-overeenkomsten aangegaan en er is geen sprake van break clauses. Contractueel heeft Wonen Zuid derhalve geen verplichtingen tot het aanhouden van reserves ingeval van rentedalingen. Voor nadere informatie op onze derivatenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

Uitvoering mandaat 2022

Op basis van ons treasury jaarplan 2022 is er een mandaat verstrekt aan de treasury commissie voor een aantal transacties voor de jaarschijven 2022 en 2023. Alle in 2022 uitgevoerde acties passen binnen het afgegeven jaarmandaat.

¹ RA: RenteAanpassing EA: Eindaflossing Opsl: Opslagherziening roll over-lening en flexlening SPPr: Opslagherziening basisrentelening

14. JAARREKENING

Inhoud

1. Balans per 31 december 2022	90
2. Winst- en verliesrekening over 2022	92
3. Kasstroomoverzicht 2022	93
4. Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	94
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	98
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	114
7. Toelichting op de balans per 31 december 2022	119
8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022	142
9. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	150
10. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	158
11. Ondertekening van de jaarrekening	162
12. Overige gegevens	163

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-2022		31-12-2021	
	x € 1.000		x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.718.481		1.766.726	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	211.188		224.660	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.551		8.735	
		1.952.220		2.000.121
Materiële vaste activa (2)				
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.588		6.123
Financiële vaste activa (3)				
5. Deelnemingen	0		0	
6. Vorderingen op overige deelnemingen	4.556		4.414	
7. Latente belastingvorderingen	5.375		7.404	
8. Leningen u/g	11		17	
		9.942		11.835
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden (4)				
9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		0		600
Vorderingen (5)				
10. Debiteuren	893		494	
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.093		3.429	
12. Overige vorderingen	51		85	
13. Overlopende activa	1.339		1.405	
		7.376		5.413
14. Liquide middelen		4.671		4.782
TOTAAL ACTIVA		1.979.797		2.028.874

PASSIVA	31-12-2022		31-12-2021	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen (6)				
15. Herwaarderingsreserve	881.595		966.776	
16. Overige reserve	405.762	1.287.357	388.468	1.355.244
Voorzieningen (7)				
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.441		6.909	
18. Voorziening deelnemingen	1.843		1.864	
19. Overige voorzieningen	364	4.648	361	9.134
Langlopende schulden (8)				
20. Schulden aan banken		631.943		618.217
Kortlopende schulden (9)				
21. Schulden aan overheid	153		238	
22. Aflossingsverplichting langlopende schulden	27.274		20.265	
23. Schulden aan leveranciers	9.156		9.613	
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.469		4.657	
25. Overige schulden	866		136	
26. Overlopende passiva	12.931	55.849	11.370	46.279
TOTAAL PASSIVA		1.979.797		2.028.874

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Functioneel model		
27. Huuropbrengsten	97.185	93.434
28. Opbrengsten servicecontracten	4.022	4.469
29. Lasten servicecontracten	(4.306)	(4.742)
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(6.040)	(6.085)
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	(33.302)	(33.755)
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(10.984)	(13.202)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	46.575	40.119
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	710	240
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(659)	(116)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	51	124
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	784	1.544
36. Toegerekende organisatiekosten	(22)	(21)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(652)	(1.347)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	110	176
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.089)	(302)
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(84.090)	212.775
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	(92.179)	212.473
40. Opbrengst overige activiteiten	666	618
41. Kosten overige activiteiten	(41)	(22)
Nettoresultaat overige activiteiten (14)	625	596
42. Overige organisatiekosten	(4.464)	(11.839)
43. Leefbaarheid	(2.090)	(1.614)
Bedrijfsresultaat	(51.372)	240.035
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	140	(1.728)
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	312	148
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	(12.535)	(13.239)
Saldo financiële baten en lasten (15)	(12.083)	(14.819)
Resultaat voor belastingen	(63.455)	225.216
47. Belastingen	(4.455)	(171)
48. Aandeel in resultaat van deelnemingen	23	295
Jaarresultaat	(67.887)	225.340

3. KASSTROOMOVERZICHT 2022

(directe methode)	2022		2021	
	x € 1.000		x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	97.303		93.893	
Vergoedingen	5.001		4.720	
Overige bedrijfsontvangsten	741		514	
Renteontvangsten	9		13	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		103.054		99.140
Betaling aan werknemers	(12.210)		(11.578)	
Onderhoudsuitgaven	(29.230)		(26.288)	
Overige bedrijfsuitgaven	(18.389)		(16.241)	
Rente uitgaven	(12.662)		(13.392)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(373)		(429)	
Verhuurderheffing	(4.590)		(7.280)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(149)		(171)	
Vennootschapsbelasting	(4.090)		(4.228)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(81.693)		(79.607)
Kasstroom uit operationele activiteiten		21.361		19.533
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	565		1.427	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	746		262	
(Des)investeringsontvangsten overige	28		80	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		1.339		1.769
Nieuwbouw huur	(16.289)		(39.890)	
Verbeteruitgaven	(23.709)		(32.615)	
Aankoop	(940)		(885)	
Sloopuitgaven	(2.551)		(1.600)	
Investerings overig	(227)		(682)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(43.716)		(75.672)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(42.377)		(73.903)
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		0		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		(42.377)		(73.903)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	65.000		84.864	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		65.000		84.864
Aflossing geborgde leningen	(44.729)		(22.088)	
Aflossing niet geborgde leningen	(366)		0	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(45.095)		(22.088)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		19.905		62.776
Toename (afname) van geldmiddelen		1.111		8.406
Wijziging kortgeld		1.000		(9.000)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.782		5.376	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.671		4.782	
Mutatie van geldmiddelen		(111)		(594)

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

4.1 Activiteiten

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

4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

4.3 Groepsverhoudingen

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

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

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

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

4.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van stelselwijziging.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.7 Oordelen en schattingen

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

4.8 Grondslagen voor consolidatie

Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Wonen Zuid in financiële zin ultimo 2022 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

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

4.9 Verbonden partijen

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

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

4.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

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

4.11 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

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

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

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

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

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

5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.3 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

5.3.1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in

bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

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

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wonen Zuid waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022').

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplex niveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van

Wonen Zuid maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

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

Gehanteerde scenario's en variabelen

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

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

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

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

- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Wonen Zuid heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Wonen Zuid de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Wonen Zuid opereert.

Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau):

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woon-gelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Ten aanzien van het complex met tijdelijke eenheden (won 405) zijn 'Overige kosten' en 'Overige opbrengsten' ingerekend met het oog op de tijdelijkheid.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Ten aanzien van een aantal complexen (o.a. tijdelijke eenheden, complex won 860) acht de taxateur o.a. gegeven het karakter van deze woningen, een uitpondscenario niet realistisch en is doorexpluiten afgedwongen.

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2022 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Woningen	2022		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	€ 325	€ 2.447	€ 789
Exit yield	3,5%	13,5%	6,0%
Leegwaarde	€ 0	€ 448.350	€ 184.693
Disconteringsvoet	5,2%	7,9%	6,5%
Onderhoud	€ 642	€ 3.036	€ 1.315
Mutatie en verkoopkans	4,0%	12,0%	7,7%

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

Voor het getaxeerde BOG/MOG/ZOG zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2022 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	2022		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur per m2 per jaar	€ 31	€ 165	€ 92
Exit yield	6,2%	17,0%	9,5%
Disconteringsvoet	5,9%	15,8%	8,2%
Onderhoud per m2	€ 7	€ 11	€ 9

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Parkeer- gelegenheden (PP)	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden die in 2022 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Parkeergelegenheden	2022		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	€ 10	€ 60	€ 41
Leegwaardestijging	€ 2.000	€ 16.000	€ 10.206
Disconteringsvoet	7,2%	7,2%	7,2%
Onderhoud	€ 152	€ 152	€ 152
Mutatie en verkoopkans	8,8%	10,0%	9,4%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. Voor de vergelijkende cijfers 2021, alsmede voor de parameteranalyse wordt verwezen naar hoofdstuk 7 onderdeel 'Vastgoedbeleggingen'.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In 2022 is een markttechnische-update over de volledige portefeuille uitgevoerd met uitzondering van 13 marktwaarde woningcomplexen en 1 ZOG complex die vanwege renovatie of nieuwbouw volledig zijn getaxeerd. De 27 BOG complexen zijn de afgelopen twee jaar gewaardeerd op markttechnische update en in 2022 heeft hier een gevel/zicht taxatie plaatsgevonden.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast;
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Zuid hanteert in haar beleid een streefhuur van 83% van de maximaal redelijke huur;

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van Wonen Zuid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De componenten van onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Deze norm is opgebouwd uit een norm planmatig onderhoud en een norm dagelijks onderhoud:
 - a. Wonen Zuid heeft voor planmatig onderhoud de meerjarenonderhoudsbegroting 2023-2037 als uitgangspunt genomen;
 - b. Wonen Zuid heeft voor het dagelijks onderhoud de norm gebaseerd op de realisatie van de afgelopen vijf jaar.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerkosten uit de DFC-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. Wonen Zuid hanteert hiervoor de beheerkosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2023-2028 als uitgangspunt, middels een kostenfactor per OGE toegerekend naar een norm per complex.

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

Wonen Zuid heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur	Gemiddeld 83%	Gemiddeld 83%
Onderhoudsnorm	€ 2.964	€ 2.606
Beheerlasten	€ 880	€ 806
Verhuurderheffing	€ 0	€ 6.030
Discontovoet	5,84%	5,46%

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

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

5.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

5.4 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Verwerking van groot onderhoud

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

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen

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

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

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Wonen Zuid in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

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

5.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

5.5.3 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) ingevoerd. Als gevolg van deze regeling kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Ultimo 2022 bedraagt het cumulatief niet in aftrek gebrachte rentebedrag € 30,1 miljoen. In de toekomst zou dit bedrag binnen de geldende wetgeving alsnog verrekend mogen worden. Door voortwenteling van het niet-aftrekbare rentebedrag ontstaat er in de basis een tijdelijk verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. De fiscale meerjarenbegroting laat zien dat de gesaldeerde rentelasten op een dusdanig niveau blijven dat de toekomstige verrekening van de cumulatief niet-aftrekbare rente dusdanig onzeker is dat op basis daarvan de latentie niet wordt gewaardeerd.

5.5.4 Leningen u/g

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

5.5.5 Overige langlopende vorderingen

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

5.5.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn

van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.6 Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk).

De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

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

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De vorderingen hebben een kortlopend karakter van minder dan 1 jaar.

5.8 Liquide middelen

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

5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger

is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

5.10 Voorzieningen

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

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

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

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

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

5.10.2 Voorziening pensioenen

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0% (31 december 2021: 126,0%). Op 31 december 2022 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,2% te hebben. Wonen Zuid heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

5.10.3 Voorziening deelneming

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

5.10.4 Overige voorzieningen

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

5.11 Schulden

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

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

5.12 Leasing

Operationele leasing

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

5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Wonen Zuid derivaten tegen kostprijs waardeert omdat, de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft wordt het ineffectieve deel van de hedge-relatie direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

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

6.2.1 Huuropbrengsten

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

Per 1 juli 2022 heeft Wonen Zuid een gemiddelde huurverhoging van 2,0% doorgevoerd, waar wettelijk 2,3% was toegestaan. Over het hele kalenderjaar 2022 is Wonen Zuid binnen de wettelijke maximale huursomstijging van 2,3% gebleven. De maximale huurverhoging op individueel niveau bedroeg 2,2%, waar wettelijk ook 2,3% was toegestaan.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.3 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

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

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

6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

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

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

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

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

Categorie	Percentages 2022	Percentages 2021
Lasten verhuur en beheer	31,2%	31,4%
Lasten onderhoudsactiviteiten	33,3%	33,2%
Projectontwikkeling t.b.v. verkopen	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,1%	0,1%
Overige waardeveranderingen (nieuwbouw)	11,2%	12,1%
Overige organisatiekosten	14,2%	14,8%
Kosten overige activiteiten	0,0%	0,0%
Leefbaarheid	10,0%	8,4%

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

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

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

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

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven van groot onderhoud omdat deze uitgaven niet aan de activeringscriteria voldoen.

6.3.4 Erfpacht

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

6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.6 Pensioenlasten

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

6.3.7 Leefbaarheid

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

6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

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

6.3.10 Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de

gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.5 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en – schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

6.6 Aandeel van resultaat in deelnemingen

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

7. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen (1)

	31-12-2022	31-12-2021
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.718.481	1.766.726
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	211.188	224.660
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.551	8.735
Totaal	1.952.220	2.000.121

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Verrijingsprijs per 1 januari	924.741	819.356	123.456	123.052
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	841.985	652.391	101.204	75.452
Boekwaarde per 1 januari	1.766.726	1.471.747	224.660	198.504
Mutaties				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	19.528	101.830	0	524
Investerings in vastgoed in exploitatie	14.484	12.898	289	691
Desinvesteringen	(11.475)	(7.914)	(483)	(282)
Herclassificatie	121	2.496	(91)	(1.883)
Herwaardering	(64.368)	185.635	(12.467)	25.066
Waardevermindering	(9.028)	(17.703)	(857)	(275)
Terugneming van waardevermindering	2.493	17.737	137	2.315
Totaal van de mutaties	(48.245)	294.979	(13.472)	26.156
Verrijingsprijs per 31 december	952.559	924.741	123.347	123.456
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	765.922	841.985	87.841	101.204
Boekwaarde per 31 december	1.718.481	1.766.726	211.188	224.660
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	790.496	863.033	91.099	103.743

Onder de post herclassificatie is één niet-DAEB commerciële ruimte opgenomen die in 2022 is omgebouwd tot woning en daarna is verkocht aan de Daeb-tak conform de vereisten voortvloeiend uit de Woningwet 2015.

In de posten Daeb vastgoed in exploitatie en niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn 13.685 woningen, 555 BOG/MOG/ZOG en 2.284 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.031 miljoen.

Verklaring waardemutatie

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

Bedragen x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.766.726		224.660	
Voorraadmutaties		(86)		(516)
Mutatie objectgegevens		19.371		3.029
Methodische wijzigingen		10.961		2.325
Mutaties parameters:				
- Mutatie- en verkoopkans	6.205		1.698	
- Markthuur	19.071		1.360	
- Leegwaarde	32.200		2.688	
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(26.800)		(2.448)	
- Disconteringsvoet	(90.548)		(9.005)	
- Overige mutatie parameters	(18.619)		(12.603)	
Saldo mutaties parameters		(78.491)		(18.310)
Totaal van de mutaties		(48.245)		(13.472)
Boekwaarde per 31 december 2022	1.718.481		211.188	

Parameteranalyse

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde waarde van de belangrijkste waarderingsparameters per woning (Daeb en niet Daeb) in 2022 ten overstaan van 2021 op basis van de Full waardering.

Parameters gemiddeld per woning	31-12-2022	31-12-2021	% verschil
Disconteringsvoet	5,84%	5,46%	6,9%
Exit Yield	6,02%	5,73%	5,2%
Mutatiegraad	7,73%	7,60%	1,8%
Leegwaarde per woning	€ 184.693	€ 177.937	3,8%
Markthuur per maand	€ 788,88	€ 772,84	2,1%
Huidig contract / aanvangshuur per maand	€ 588,95	€ 573,66	2,7%
Waardering gemiddeld per woning			
Marktwaarde verhuurde staat	€ 135.556	€ 139.839	-3,1%
Bruto aanvangsrendement (BAR)	5,32%	5,04%	5,6%
Marktwaarde verhuurde staat / leegwaarde	72,84%	79,00%	-7,8%

Exit Yield

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

Mutatiegraad

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

Markthuur per woning

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

Huidige contract / aanvangshuur per maand

In 2022 is een gemiddelde huurverhoging van 2,0% toegepast. Wonen Zuid heeft huurharmonisatie toegepast bij mutatie. Bij mutatie wordt ruim 97% passend toegewezen.

Gemiddelde waardering per woning

- De gemiddelde marktwaarde verhuurde staat laat een daling zien van 3,1%. De belangrijkste factor is een stijging van de discontovoet.
- De BAR (aanvangshuur/marktwaarde) is in 2022 iets opgelopen, het risicoprofiel wordt hoger ingeschat.

Gevoeligheidsanalyse

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2022	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet; Doorexploitatie Uitponen	5,84% 6,67%	+1%-punt -1%-punt	(178.667) 394.287	-9,3% 20,4%
Markthuur	€ 789	+1% -1%	4.253 (4.400)	0,2% -0,2%
Leegwaarde	€ 184.693	+1% -1%	9.396 (9.232)	0,5% -0,5%
Mutatiegraad; Doorexploitatie Uitponen	7,73% 8,50%	+1%-punt -1%-punt	29.255 (34.602)	1,5% -1,8%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 1.150 miljoen.

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

Effect op beleidswaarde	Gehanteerd in beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	5,84%	0,5%-punt hoger	(106.626)
Streefhuur per maand	€ 645	€ 25,- hoger	63.633
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.964	€ 100,- hoger	(44.743)

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB x € 1.000	Niet DAEB x € 1.000	WZ totaal x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2022	1.718.481	211.188	1.929.669
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	138.732	10.824	149.556
Betaalbaarheid (huren)	(386.203)	(18.664)	(404.867)
Kwaliteit (onderhoud)	(435.236)	(34.566)	(469.802)
Beheer (beheerkosten)	(53.057)	(1.564)	(54.621)
Beleidswaarde per 31 december 2022	982.717	167.218	1.149.935

Verzekeringen en zekerheden

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade op basis van herbouwwaarde en met uitsluiting van onderverzekering. De kantoorpanden en een aantal maatschappelijke zaken zijn op uitgebreide basis verzekerd.

Alle vervoermiddelen zijn verzekerd tegen wettelijke aansprakelijkheid en tegen casco'schade.

Op 17 februari 2021 heeft Wonen Zuid, met instemming van WSW, aan ING een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt om hypotheek te kunnen vestigen op een aantal niet-Daeb objecten als zekerheid voor het gecommiteerde krediet dat ING aan Wonen Zuid heeft verstrekt.

Op 29 september 2021 heeft Wonen Zuid aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht als bedoeld in artikel 23 van het Reglement van Deelneming afgegeven. De op 15 april 2014 afgegeven volmacht is daarmee komen te vervallen. Door het afgeven van de nieuwe volmacht en het vervallen van de oude volmacht is alle Daeb bezit als zekerheid bij WSW ondergebracht. Ons niet-Daeb bezit, behoudens het bezit dat als onderpand is gegeven bij ING, is daarmee vrijgekomen.

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 4 woningen, die in 2022 zijn verkocht ad. € 0,7 miljoen en de sloop van 108 woningen en 6 niet-woningen ad. € 11,3 miljoen.

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

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021
Stand per 1 januari		
Verrijgingsprijzen	13.080	53.732
Cumulatieve waardeveranderingen	(4.345)	(14.275)
Boekwaarde per 1 januari	8.735	39.457
Mutaties		
Overboeking opleveringen	(19.528)	(102.353)
Investerings	32.589	61.917
Desinvesterings	(387)	(216)
Waardeverminderingen	(2.990)	(5.214)
Vrijval afwaarderingen	270	0
Terugneming van waardeverminderingen	3.862	15.144
Totaal van de mutaties	13.816	(30.722)
Stand per 31 december		
Verrijgingsprijzen	25.755	13.080
Cumulatieve waardeveranderingen	(3.204)	(4.345)
Boekwaarde per 31 december	22.551	8.735

Grondposities

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

Bouwrente

In het boekjaar is ter zake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad. € 0,1 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd in 2022 een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,08%.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld

aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Materiële vaste activa (2)

	31-12-2022	31-12-2021
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.588	6.123
Totaal	5.588	6.123

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

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal 2022
Stand per 1 januari				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	6.032	906	3.442	10.380
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(1.408)	(345)	(2.504)	(4.257)
Boekwaarde per 1 januari	4.624	561	938	6.123
Mutaties				
Investerings	0	0	257	257
Desinvesteringen	0	(49)	(381)	(430)
Afschrijvingen	(256)	(165)	(336)	(757)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	0	16	379	395
Totaal van de mutaties	(256)	(198)	(81)	(535)
Stand per 31 december				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	6.032	857	3.318	10.207
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(1.664)	(494)	(2.461)	(4.619)
Boekwaarde per 31 december	4.368	363	857	5.588

In 2022 heeft er geen bijzondere waardevermindering plaatsgevonden.

Afschrijvingen

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

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

Desinvesteringen

De desinvesteringen betreffen zowel uit gebruik genomen en afgestoten ICT-hardware en inventaris (€ 0,4 miljoen). Het overige betreft de desinvestering van bedrijfsauto (€ 0,05 miljoen).

Aangegane verplichtingen

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

Financiële vaste activa (3)

	31-12-2022	31-12-2021
5. Deelnemingen	0	0
6. Vorderingen op overige deelnemingen	4.556	4.414
Totaal	4.556	4.414

5. Deelnemingen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties	0	0
Saldo per 31 december	0	0

Wonen Zuid heeft een 100% deelneming in Wonen Zuid Holding BV. Ultimo 2022 is het eigen vermogen van deze deelneming negatief. Voor de omvang van het negatieve eigen vermogen is een voorziening getroffen.

6. Vorderingen op overige deelnemingen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	4.414	5.121
Afwaardering vordering	0	(707)
Terugneming van afwaardering vordering	142	0
Saldo per 31 december	4.556	4.414

Specificatie van aan overige deelnemingen versterkte leningen	2022	2021
Wonen Zuid Holding BV	0	0
Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV	3.441	3.299
Wonen Zuid Regio Parkstad BV	1.115	1.115
Totaal	4.556	4.414

In 2022 is de marktconforme rente negatief, derhalve is er in 2022 geen rente toegerekend. Omtrent gestelde zekerheden, aflossing en looptijd zijn geen nadere afspraken gemaakt. Een bedrag van € 4,6 miljoen heeft een resterende looptijd langer dan een jaar.

7. Latente belastingvorderingen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	7.404	4.545
Mutaties:		
Dotaties	0	2.889
Onttrekkingen	(2.029)	(30)
Totaal mutaties	(2.029)	2.859
Saldo per 31 december	5.375	7.404
Specificatie latente belastingvorderingen ultimo boekjaar:		
Erfpacht vorderingen	105	129
Derivaten	5	18
Onderhanden werk	0	229
Disagio langlopende schuld	128	141
Vestia leningruil	0	960
Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.137	5.927
Totaal	5.375	7.404

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,43% (25,8% van de gemiddelde rente ad. 1,92%) na belasting en hebben een gemiddelde looptijd van 41,5 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 22,7 miljoen.

Het kortlopende deel (< 1 jaar) van de belastinglatenties per balansdatum bedraagt voor erfpacht € 27.000 (2021: € 27.000), derivaten € 5.000 (2021: € 13.000), onderhanden werk € 0

(2021: € 229.000), voor leningen € 16.000 (2021: € 16.000), Vestia leningruil € 0 (2021: € 960.000) en voor het fiscaal afschrijvingspotentieel € 669.000 (2021: € 669.000).

Aangezien Wonen Zuid haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2022 € 482 miljoen (2021: € 511 miljoen) en de gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 17 jaar (2021: 18 jaar).

8. Lening u/g

	2022	2021
Saldo per 1 januari	17	17
Aflossingen	(6)	0
Saldo per 31 december	11	17

De erfpachtvorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen.

Omtrent gestelde zekerheden zijn geen nadere afspraken gemaakt. De reële waarde benadert de boekwaarde.

Vorraden (4)

9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2022	31-12-2021
Grondpositie	600	600
Af: desinvestering	600	0
Totaal	0	600

In 2022 heeft desinvestering van de grondpositie plaatsgevonden tegen een in het verleden contractueel overeengekomen verkoopwaarde.

Deze verkoopwaarde is € 90.000 lager dan de waarde conform het in 2022 door een onafhankelijke taxateur opgestelde taxatierapport.

Vorderingen (5)

10. Debiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
Zittende huurdebiteuren	355	336
Vertrokken huurdebiteuren	210	151
Overige debiteuren	397	35
	962	522
Voorziening wegens incourantheid	(69)	(28)
Totaal	893	494

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

11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	5.093	3.429
Totaal	5.093	3.429

Op 8 juli 2022 heeft de Hoge Raad geoordeeld over de wijze van verwerken van heffingsverminderingen verhuurderheffing. Dit arrest heeft als consequentie dat over de jaren 2016-2020 per saldo ca. € 1,5 miljoen aan te veel betaalde vennootschapsbelasting teruggevorderd zal gaan worden.

12. Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
Gemeenten / Belastingen	51	85
Totaal	51	85

13. Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
Vooruitbetaalde kosten	1.087	1.156
Overige overlopende posten	252	249
Totaal	1.339	1.405

14. Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
Kas	1	1
ING Bank	4.670	4.780
Gelden onderweg	0	1
Totaal	4.671	4.782

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2022 over een gecommiteerde kredietfaciliteit bij ING van € 10 miljoen (2021: gecommiteerd € 10 miljoen).

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
15. Herwaarderingsreserve	881.595	966.776
16. Overige reserves	405.762	388.468
Totaal	1.287.357	1.355.244

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

15. Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2021	680.543	80.031	760.574
Vrijval herwaardering (a.g.v. desinvesteringen)	(3.145)	(1.354)	(4.499)
Mutatie herwaardering	185.635	25.066	210.701
Stand per 31 december 2021	863.033	103.743	966.776
Vrijval herwaardering (a.g.v. desinvesteringen)	(8.169)	(177)	(8.346)
Mutatie herwaardering	(64.368)	(12.467)	(76.835)
Stand per 31 december 2022	790.496	91.099	881.595

Per 31 december 2022 is in totaal € 882 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 967 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 780 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de Wonen Zuid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Zuid. De mogelijkheden

voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van een corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

16. Overige reserves	2022	2021
Stand per 1 januari	388.468	369.330
Resultaat boekjaar	(67.887)	225.340
Realisatie uit herwaarderingsreserve	85.181	(206.202)
Stand per 31 december	405.762	388.468

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

Voorstel resultaatbestemming

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

Voorzienen (7)

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	6.909	3.204
Mutaties: Dotaties Onttrekkingen	1.771 (6.239)	9.030 (5.325)
Totaal mutaties	(4.468)	3.705
Saldo per 31 december	2.441	6.909
Waarvan: Looptijd < 1 jaar Looptijd > 1 jaar	2.441 0	6.909 0

Dit betreft het per saldo verlieslatende deel van de projecten; Maasgouw (Achter de Graef), Roermond (Componistenbuurt, Schepen van Hertefeltstraat, Bredeweg, Emmalaan en Van Heutszstraat) en Henri Hermansstraat te Valkenburg.

18. Voorziening deelnemingen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	1.864	1.137
Afwaardering vordering Resultaat deelneming	2 (23)	1.022 (295)
Saldo per 31 december	1.843	1.864
Waarvan: Looptijd < 1 jaar Looptijd > 1 jaar	0 1.843	0 1.864

19. Overige voorzieningen

	31-12-2022	31-12- 2021
Personeelsjubilea Loopbaanontwikkelingsbudget	315 49	311 50
Totaal	364	361

Personeelsjubilea	2022	2021
Saldo per 1 januari	311	278
Mutaties:		
Dotaties	52	54
Onttrekkingen	(48)	(21)
Totaal mutaties	4	33
Saldo per 31 december	315	311
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	52	30
Looptijd > 1 jaar	263	281

Loopbaanontwikkelingsbudget	2022	2021
Saldo per 1 januari	50	50
Mutaties:		
Dotaties	18	18
Onttrekkingen	(19)	(18)
Totaal mutaties	(1)	0
Saldo per 31 december	49	50
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	49	50
Looptijd > 1 jaar	0	0

Langlopende schulden (8)

20. Schulden aan banken

	31-12-2022	31-12-2021
Leningen kredietinstellingen	624.727	610.830
Agio op de leningruil Vestia	7.216	7.387
Totaal	631.943	618.217

	31-12-2022	31-12-2021
Leningen kredietinstellingen	651.830	630.925
Aflossing leningen volgend boekjaar *	(27.103)	(20.095)
Totaal	624.727	610.830
Waarvan:		
Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	0	22.905
Looptijd > 5 jaar	624.727	587.925

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

Leningen kredietinstellingen

Verloopoverzicht langlopende leningen		2022	2021
Saldo per 1 januari		630.925	577.149
Ontvangsten:			
	nieuwe leningen regulier	65.000	84.864
	nieuwe leningen flex	9.000	26.000
		704.925	688.013
Betalingen:			
	aflossingen regulier	(2.095)	(2.088)
	aflossingen extra	(43.000)	(20.000)
	aflossingen flex	(8.000)	(35.000)
Saldo per 31 december		651.830	630.925

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 557 miljoen (2021: € 793 miljoen).

De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2022 inclusief kredietopslag (credit spread).

De leningen van verschillende kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
<i>Annuitair</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	36.893	38.988
Gemiddelde rente	0,38%	0,38%
Gemiddelde looptijd	11,4	11,6
<i>Fixe</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	480.937	428.937
Gemiddelde rente	1,58%	1,64%
Gemiddelde looptijd	22,8	23,4
<i>Variabele hoofdsom</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	6.000	5.000
Gemiddelde rente	-0,01%	-0,40%
Gemiddelde looptijd	32,8	32,6
<i>Roll over</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	24.000	54.000
Gemiddelde rente exclusief derivaten	-0,15%	-0,44%
Gemiddelde looptijd	21,4	21,1
<i>Basisrente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	104.000	104.000
Gemiddelde rente	3,74%	3,76%
Gemiddelde looptijd	35,7	36,7
<i>Totaal</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	651.830	630.925
Gemiddelde rente exclusief derivaten	1,92%	1,68%
Gemiddelde looptijd	24,2	24,8

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 648,9 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 18,8 jaar.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

Bedragen x € 1.000	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2023	2.103	25.000	0
2024	2.110	0	3.700
2025	2.118	0	0
2026	2.126	0	0
2027	2.134	0	0

Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2022 staan 4 contracten (renteswaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de renteswaps bedraagt € 24 miljoen. Op grond van ons treasury statuut is het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's, looptijdrisico's van onderliggende leningen dan wel toekomstige financieringsbehoefte.

Eind 2022 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 4,5 miljoen (incl. opgelopen rente). De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. Deze laten per balansdatum een tegengesteld resultaat ontstaan ad. € 4,5 miljoen.

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

Nummer	Type	Contract-partij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-2022 €
D20	Payerswap	ING	€ 10.000.000	4,3400%	3/jul/2023	(277.742)
D26	Payerswap	BNG	€ 4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(1.169.326)
D27	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5350%	1/okt/2059	(1.490.069)
D28	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5550%	3/apr/2059	(1.574.645)
Totaal swaps			€ 24.000.000			(4.511.782)

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

Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na deze periode dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. Wonen Zuid heeft per ultimo 2022 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. Indien Wonen Zuid en de bank bij het opnieuw vaststellen van de kredietopslag geen

overeenstemming bereiken dient de marktwaarde van de betreffende lening te worden afgerekend. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat Wonen Zuid niet tot overeenstemming komt. Nieuwe basisrenteleningen zijn alleen toegestaan als onderdeel van een herstelplan om derivaten met toezicht belemmerende bepalingen te beëindigen. Aangezien hiervan bij Wonen Zuid geen sprake is, zullen nieuwe basisrenteleningen dus niet meer worden afgesloten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Zuid over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wonen Zuid zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Om te waarborgen dat Wonen Zuid aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen met WSW-borging ook kredietfaciliteiten en liquide middelen beschikbaar. Het totaalbedrag aan beschikbare middelen bedraagt per ultimo 2022 € 31 miljoen (2021: € 30 miljoen).

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Per ultimo 2022 bedroeg deze positie € 5 miljoen. In principe sturen wij op een positieve rekening courant van € 5 miljoen. Als gevolg van onze forse uitbreidingsinvesteringen en de daarmee gepaard gaande onzekerheden in de timing van de kasstromen bestaat de kans dat er tijdelijk een situatie van overliquiditeit ontstaat omdat nieuwe financieringen te vroeg worden aangetrokken vanwege vertragingen in de uitgaven. Maar als gevolg van het forse investeringsprogramma zal een op die manier ontstaan overschot in de rekening courant weer snel gaan dalen om binnen zeer afzienbare tijd weer uit te komen op het gewenste niveau.

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

Een tweede element in de beheersing van het liquiditeitsrisico is het gebruik maken van een kredietfaciliteit bij de huisbankier. De gecommiteerde kredietfaciliteit bedraagt € 10 miljoen. Deze ruimte is per ultimo 2022 volledig beschikbaar.

Een derde element betreft de vrije ruimte die beschikbaar is binnen de afgesloten flexleningen. De flexleningen omvatten een totaalbedrag van € 20 miljoen, waarvan per ultimo 2022 een bedrag van € 6 miljoen is opgenomen. Er is derhalve dus nog € 14 miljoen vrije ruimte.

Als laatste element beschikt Wonen Zuid per ultimo 2022 nog over een onbenutte ruimte op het WSW-borgingsplafond ten bedrage van € 15 miljoen.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2022 staan geen vorderingen in dit verband uit.

Prijrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

Wonen Zuid loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Wonen Zuid risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken kan in geval van onzekere situaties het kasstroomrisico worden afgedekt door een rente-instrument. Hierbij kan de variabele rente worden geruild voor een vaste rente dan wel worden gemaximeerd op een aanvaardbaar niveau.

Renteswaps

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

Wonen Zuid bezit per 31 december 2022 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 24 miljoen, bestaande uit 4 payerswaps. Alle swapcontracten lopen bij de BNG of ING onder hun raamovereenkomst financiële derivaten (RFD) of ISDA. De afzonderlijke

overeenkomsten bevatten geen breakclauses en voldoen aan de wettelijke bepalingen. Er zijn met de ING en de BNG geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. De marktwaarde van de swapportefeuille bedraagt per ultimo 2022 € 4,5 miljoen negatief.

Zoals hiervoor aangegeven past Wonen Zuid kostprijshedge-accounting toe op basis van generieke documentatie waarbij periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Over het afgelopen verslagjaar waren de bestaande hedge-posities effectief, zodat geen waardemutaties via het resultaat hebben plaatsgevonden.

Agio op de leningruil Vestia

	31-12-2022	31-12-2021
Agio op de leningruil Vestia	7.216	7.387
Totaal	7.216	7.387

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd (40 jaar) van de van Vestia overgenomen leningen.

Kortlopende schulden (9)

21. Schulden aan overheid

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan gemeenten	153	238
Totaal	153	238

22. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	27.103	20.095
Aflossingsverplichting agio op de leningruil Vestia	171	170
Totaal	27.274	20.265

23. Schulden aan leveranciers

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan leveranciers	9.156	9.612
Totaal	9.156	9.612

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Omzetbelasting	4.795	4.272
Loonheffingen en pensioenpremies	674	385
Totaal	5.469	4.657

25. Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Nog af te rekenen service- en stookkosten	866	136
Totaal	866	136

26. Overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
Niet vervallen rente leningen	5.037	5.179
Vooruitontvangen subsidies	3.739	1.885
Vooruitontvangen huur	2.326	2.269
Diversen	1.829	2.037
Totaal	12.931	11.370

Vooruitontvangen subsidies

De post vooruit ontvangen subsidies betreft de volgende incidentele subsidies, enerzijds een subsidie ad. € 3,5 miljoen welke verstrekt is door het restauratiefonds ter financiering van het monumentencomplex Nuinhof te Nuth. Anderzijds betreft het een subsidie welke in 2022 (€ 0,2 miljoen) ontvangen is voor het plangebied Rolduckerveld te Kerkrade. De Gemeente Kerkrade, Stadsregio Parkstad Limburg en Provincie Limburg hebben deze subsidies verstrekt voor de uitvoering van de businesscase Rolduckerveld. Het subsidiebedrag wordt jaarlijks bijgeboekt op de passivering en valt vrij naar rato van de in desbetreffende jaren gerealiseerde aankopen (appartementen in de flats Zonstraat).

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Erfpacht

Wonen Zuid heeft een aantal woningen verkocht middels een erfpachtconstructie. Dit ter stimulering van de verkoop. Dit heeft geresulteerd in verkoop van 80 woningen met erfpacht tot en met 2022 waarvan inmiddels 66 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2022 zijn er nog 14 erfpachtcontracten (2021: 15). De erfpachtduur is 10 jaar waarna de grond en het niet betaalde deel van de canon ineens kan worden voldaan. De vordering inzake erfpacht bedraagt ultimo 2022 € 0,5 miljoen.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt ultimo 2022 € 0,25 miljoen. Daarvan heeft € 0,04 miljoen een looptijd van meer dan een jaar. De verplichting met een looptijd van meer dan 5 jaar bedraagt nihil. De huurverplichtingen lopen van 2023 tot 2024.

Leaseverplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 0,2 miljoen (2021: € 0,2 miljoen).

De toekomstige leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Periode < 1 jaar	79	61
1 jaar > periode < 5 jaar	99	126
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	178	187

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 23,2 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum. Activa in ontwikkeling waarvan investeringsverplichtingen zijn aangegaan worden niet gekwalificeerd als actief maar als niet afgewikkelde overeenkomst. Dergelijke niet afgewikkelde overeenkomsten worden conform RJ 212-604 niet verwerkt in de balans, doch slechts toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Eventuele hieruit voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden wel voorzien in de jaarrekening.

Aangetrokken nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2022 is geen lening aangetrokken met een stortingsdatum in 2023.

Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonen Zuid een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonen Zuid opgenomen, door het WSW geborgde leningen.

De obligoheffing wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen van WSW aan te vullen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 0,3 miljoen). Wonen Zuid zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal ca. € 6,6 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen.

De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen. In 2021 heeft Wonen Zuid een obligolening aangetrokken ad. ca. € 15 miljoen. In 2022 is deze gestegen naar € 16,6 miljoen. De verwachting is dat deze obligolening als gevolg van de toename van de geborgde leningen de komende 5 jaren (eind 2027) zal groeien naar ca. € 27 miljoen.

Indien WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonen Zuid het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonen Zuid verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichtingen te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de bestaande obligolening aan te spreken.

Bankgarantie

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

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft de wettelijke mogelijkheid de corporatiesector een heffing voor saneringssteun op te leggen. De Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2023-2027 aangegeven dat voor deze periode geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun.

Transacties met verbonden partijen

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

Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid

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

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Wonen Zuid vormt met Wonen Zuid Holding BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Stichting Wonen Zuid rekent met haar dochtermaatschappijen tevens groepsmaatschappijen de vennootschapsbelasting af op basis van de fiscale resultaten.

Stichting Wonen Zuid vormt met Wonen Zuid Holding BV geen fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022 (x € 1.000)

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

27. Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	89.434	86.070
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.461	9.339
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	719	683
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.214	1.222
	100.828	97.314
Huurderving woongelegenheden:		
- wegens leegstand	(3.177)	(3.555)
- wegens oninbaarheid	(247)	(215)
Huurderving overige verhuureenheden:		
- wegens leegstand	(219)	(110)
	(3.643)	(3.880)
Totaal huuropbrengsten	97.185	93.434

Gemeente	x € 1.000
Beekdaelen	8.327
Brunssum	4.289
Heerlen	13.704
Kerkrade	12.229
Leudal	8.765
Maasgouw	3.187
Nederweert	135
Roermond	40.265
Sittard-Geleen	1.799
Valkenburg a/d Geul	8.128
Totaal	100.828

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,0% (2021: 0,0%).

28. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.149	4.513
Vergoedingsderving wegens leegstand	(127)	(44)
Totaalopbrengsten servicecontracten	4.022	4.469

29. Lasten service contracten

	2022	2021
Servicecontracten	4.306	4.742
Totaal lasten servicecontracten	4.306	4.742

30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	6.069	6.161
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(29)	(76)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.040	6.085

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

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Planmatig onderhoud	15.700	14.112
Mutatieonderhoud	6.715	6.080
Reparatie-/klachtenonderhoud	4.561	7.443
Toegerekende organisatiekosten	6.326	6.120
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	33.302	33.755

Watersnood

Onder de post reparatie-/klachtenonderhoud is een bedrag van € 2,7 miljoen verantwoord als gevolg van tegemoetkoming regeling (WTS) door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Medio juli 2021 heeft Zuid-Limburg te maken gehad met enorme overstromingen waaronder ook het bezit van Wonen Zuid in de gemeente Valkenburg a/d Geul.

De totale schade inclusief vergoedingen aan huurders bedraagt € 3,2 miljoen. Een bedrag ad. € 1,8 miljoen is in 2021 aan herstelwerkzaamheden uitgegeven en verantwoord onder de post reparatie / klachtenonderhoud.

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Belastingen exploitatie	5.222	4.953
Verzekeringen	449	377
Verhuurderheffing	4.589	7.279
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	724	593
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.984	13.202

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

	2022	2021
33. Omzet vastgoed in ontwikkeling	710	240
34. Lasten vastgoed in ontwikkeling	(659)	(116)
Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	51	124

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2022	2021
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
35. Verkoopopbrengst	816	1.689
35. Verkoopkosten	(32)	(145)
36. Toegerekende organisatiekosten	(22)	(21)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(652)	(1.347)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	110	176

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2021: 14 woningen). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 0,3 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(2.990)	(5.214)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	3.862	15.144
Mutatie voorziening afwaardering MVA in ontwikkeling	4.468	(3.705)
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	(12.316)	(5.399)
Toegerekende organisatiekosten	(1.113)	(1.128)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.089)	(302)

39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	(13.187)	27.106
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	(70.903)	185.669
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(84.090)	212.775

Netto resultaat overige activiteiten (14)
40. Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Overige opbrengsten	666	618
Totaal opbrengst overige activiteiten	666	618

41. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	(41)	(22)
Totaal kosten overige activiteiten	(41)	(22)

42. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia deal	0	7.557
Overige organisatiekosten	1.001	917
Toegerekende organisatiekosten	3.463	3.365
Totaal overige organisatiekosten	4.464	11.839

43. Leefbaarheid

	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	2.090	1.614
Totaal leefbaarheid	2.090	1.614

Saldo financiële baten en lasten (15)

	2022	2021
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	140	(1.728)
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	312	148
46. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	(12.288)	(13.019)
- Borgstellingsvergoeding	(162)	(110)
- Overige rentelasten	(85)	(110)
	<u>(12.535)</u>	<u>(13.239)</u>
Totaal financiële baten en lasten	(12.083)	(14.819)

In 2021 is een afwaardering van vorderingen verwerkt van Stichting Wonen Zuid op 100% dochters. De inbaarheid van deze vorderingen is sterk afhankelijk van de resultaten in deelneming(en). Op basis van actuele inschattingen gerelateerd aan de in deze deelneming toekomstig te ontwikkelen projecten is in 2022 een terugneming ad. € 140.000 verwerkt van de in 2021 verwerkte afwaardering.

47. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Acute belastingen boekjaar	(4.798)	(1.971)
Acute belastingen voorgaande boekjaren	2.372	(1.059)
Mutatie latente belastingen	(2.029)	2.859
Totaal belastingen	(4.455)	(171)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2022	2021
Resultaat vóór belasting volgens de jaarrekening	(63.455)	225.216
Resultaat deelneming binnen fiscale eenheid	(7)	(5)
	(63.462)	225.211
Terugname afwaardering VSO	342	1.506
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84.090	(212.775)
Waardeveranderingen materiële vaste activa	6.920	(827)
Personele voorzieningen	0	(92)
Overige organisatiekosten (50% correctie agio leningruil Vestia)	(3.778)	3.778
Verkoopresultaat onroerende zaken	(40)	216
Onderhoudslasten	(5.253)	(13.146)
Agio leningen en derivaten	(117)	(152)
Verkoopresultaat grondpositie	117	(1.773)
Hogere overige directe operationele lasten (vermindering VHH)	(1.658)	0
Renteaftrekbeperkingen	6.245	9.133
Afschrijvingen vaste activa	(4.436)	(4.179)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(140)	1.728
Afboeking herinvesteringsreserve	(100)	(665)
Investeringsaftrek	(6)	(4)
Subsidies (MIA/EIA)	(0)	(16)
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	37	35
Totale permanente en tijdelijke verschillen	82.223	(217.231)
Belastbaar bedrag	18.761	7.980
Fiscale verliescompensatie	0	0
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	18.761	7.980
Verschuldigde winstbelasting	4.798	1.971

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%), de stijging van het tarief is wettelijk bepaald. De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat vóór belasting) bedraagt 7,02% (2021: 0,19%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en het niet volledig waarderen van fiscaal/commerciële verschillen. De lage effectieve belastingdruk wordt ook voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie tendeert naar nihil en verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal deels aftrekbare boeking van de agio op de leningenruil Vestia.

48. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2022	2021
Wonen Zuid Holding BV	23	295
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	23	295

Indirecte kosten

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

Lonen en salarissen

	2022	2021
Salarissen	9.793	9.187
Sociale lasten	1.439	1.183
Pensioenen	1.280	1.202
Overige personeelskosten	1.811	1.235
Totaal personeelslasten	14.323	12.807

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2022 had Wonen Zuid gemiddeld 143,95 werknemers in dienst (2021: 142,98). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: nihil)

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2022	2021
Afschrijving huisvesting	256	256
Afschrijving inventaris	13	16
Afschrijving automatisering	323	357
Afschrijving vervoersmiddelen	165	186
Totaal afschrijving (im)materiële vaste activa	757	815

Overige indirecte bedrijfslasten

	2022	2021
Huisvestingskosten	532	556
Automatiseringskosten	3.329	2.596
Advieskosten	561	534
Kantoorkosten	200	202
Autokosten	138	120
Algemene bedrijfskosten	395	271
Totaal overige indirecte bedrijfslasten	5.155	4.279

Accountants honoraria

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

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	208	164
Andere controlewerkzaamheden	19	19
Nagekomen last voorgaand jaar	2	0
Fiscale advisering	0	0
Vrijval voorgaand boekjaar	0	(15)
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	229	168

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Wonen Zuid zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De honoraria voor andere controlewerkzaamheden betreffen de controle inzake de dVi.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2022 en het resultaat over 2022.

9. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / niet-DAEB

9.1 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2022 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2022 x € 1.000		31-12-2021 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.718.481		1.766.726	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.978		8.109	
		1.740.459		1.774.835
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.571		6.106	
		5.571		6.106
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	172.294		183.601	
Latente belastingvorderingen	4.744		6.320	
Leningen u/g	42.000		45.000	
		219.038		234.921
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	852		424	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.732		3.086	
Overige vorderingen	51		85	
Overlopende activa	1.215		1.294	
		6.850		4.889
Liquide middelen		4.634		4.564
TOTAAL ACTIVA		1.976.552		2.025.315

PASSIVA	31-12-2022		31-12-2021	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	881.595		966.776	
Overige reserve	405.763	1.287.358	388.468	1.355.244
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.441		6.909	
Overige voorzieningen	328	2.769	325	7.234
Langlopende schulden				
Schulden aan banken		631.943		618.217
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	153		238	
Aflossingsverplichting	27.274		20.265	
Schulden aan leveranciers	8.656		8.877	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.922		4.191	
Overige schulden	806		98	
Overlopende passiva	12.671	54.482	10.951	44.620
TOTAAL PASSIVA		1.976.552		2.025.315

9.2. WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	86.805	83.129
Opbrengsten servicecontracten	3.801	4.132
Lasten servicecontracten	(4.161)	(4.365)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(5.448)	(5.490)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(29.786)	(29.971)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(9.773)	(11.746)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.438	35.689
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	380	1.159
Toegerekende organisatiekosten	(20)	(19)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(309)	(1.067)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	51	73
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(7.772)	(449)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(70.903)	185.669
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(78.675)	185.220
Opbrengst overige activiteiten	612	561
Kosten overige activiteiten	(41)	(22)
Nettoresultaat overige activiteiten	571	539
Overige organisatiekosten	(4.030)	(11.466)
Leefbaarheid	(1.891)	(1.462)
Bedrijfsresultaat	(42.536)	208.593
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.102	2.058
Rentelasten en soortgelijke kosten	(12.535)	(13.239)
Saldo financiële baten en lasten	(10.433)	(11.181)
Resultaat voor belastingen	(52.969)	197.412
Belastingen	(3.611)	(191)
Resultaat niet DAEB	(11.307)	28.119
Jaarresultaat	(67.887)	225.340

9.3. KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2022

(directe methode)	2022 x € 1.000		2021 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	86.943		83.470	
Vergoedingen	4.770		4.355	
Overige bedrijfsontvangsten	689		475	
Renteontvangsten	1.800		1.923	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		94.202		90.223
Betaling aan werknemers	(11.022)		(10.420)	
Onderhoudsuitgaven	(26.348)		(23.023)	
Overige bedrijfsuitgaven	(16.713)		(14.539)	
Rente uitgaven	(12.662)		(13.392)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(367)		(423)	
Verhuurderheffing	(4.110)		(6.503)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(137)		(154)	
Vennootschapsbelasting	(3.692)		(3.805)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(75.051)		(72.259)
Kasstroom uit operationele activiteiten		19.151		17.964
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	196		1.104	
(Des)investeringsontvangsten overige	28		80	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		224		1.184
Nieuwbouw huur	(16.289)		(39.890)	
Verbeteruitgaven	(23.082)		(31.400)	
Aankoop	(1.061)		(3.381)	
Sloopuitgaven	(2.551)		(1.600)	
Investerings overig	(227)		(682)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(43.210)		(76.953)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(42.986)		(75.769)
Ontvangsten overige	3.000		3.000	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		3.000		3.000
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		(39.986)		(72.769)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	65.000		84.864	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		65.000		84.864
Aflossing geborgde leningen	(44.729)		(22.088)	
Aflossing niet geborgde leningen	(366)		(0)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(45.095)		(22.088)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		19.905		62.776
Toename (afname) van geldmiddelen		(930)		(7.971)
Wijziging kortgeld		1.000		(9.000)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.564		5.593	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.634		4.564	
Mutatie van geldmiddelen		70		(1.029)

9.4. BALANS niet-DAEB PER 31 DECEMBER 2022 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2022 x € 1.000		31-12-2021 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	211.188		224.660	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	573		626	
		211.761		225.286
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17		17	
		17		17
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	4.556		4.414	
Latente belastingvorderingen	631		1.084	
Leningen u/g	11		17	
		5.198		5.515
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		0		600
Vorderingen				
Debiteuren	41		70	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	360		343	
Overlopende activa	124		111	
		525		524
Liquide middelen		37		218
TOTAAL ACTIVA		217.538		232.160

PASSIVA	31-12-2022 x € 1.000		31-12-2021 x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	91.099		103.743	
Overige reserve	81.195	172.294	79.858	183.601
Vorzieningen				
Voorziening deelnemingen	1.843		1.864	
Overige voorzieningen	36	1.879	36	1.900
Langlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen		42.000		45.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	497		735	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	547		466	
Overige schulden	61		38	
Overlopende passiva	260	1.365	420	1.659
TOTAAL PASSIVA		217.538		232.160

9.5. WINST- EN VERLIESREKENING niet-DAEB OVER 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	10.380	10.305
Opbrengsten servicecontracten	220	337
Lasten servicecontracten	(145)	(377)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(592)	(596)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(3.516)	(3.784)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.207)	(1.455)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.140	4.430
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	710	240
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(659)	(116)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	51	124
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	525	2.881
Toegerekende organisatiekosten	(2)	(2)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(435)	(2.162)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	88	717
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(347)	(467)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(13.188)	27.106
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(13.535)	26.639
Opbrengst overige activiteiten	54	57
Kosten overige activiteiten	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	54	57
Overige organisatiekosten	(434)	(373)
Leefbaarheid	(199)	(152)
Bedrijfsresultaat	(8.835)	31.442
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	140	(1.728)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.800)	(1.920)
Saldo financiële baten en lasten	(1.650)	(3.637)
Resultaat voor belastingen	(10.485)	27.805
Belastingen	(845)	20
Aandeel in resultaat van deelnemingen	23	295
Jaarresultaat	(11.307)	28.120

9.6. KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB 2022

(directe methode)	2022		2021	
	x € 1.000		x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	10.361		10.422	
Vergoedingen	230		365	
Overige bedrijfsontvangsten	52		39	
Renteontvangsten	9		11	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.652		10.837
Betaling aan werknemers	(1.188)		(1.158)	
Onderhoudsuitgaven	(2.885)		(3.267)	
Overige bedrijfsuitgaven	(1.674)		(1.702)	
Rente uitgaven	(1.800)		(1.920)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(6)		(6)	
Verhuurderheffing	(480)		(777)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(11)		(17)	
Vennootschapsbelasting	(398)		(423)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(8.442)		(9.270)
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.210		1.567
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	490		2.819	
Verkoopontvangsten grond	746		262	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		1.236		3.081
Nieuwbouw huur	0		0	
Verbeteruitgaven	(627)		(1.214)	
Aankoop	0		0	
Sloopuitgaven	0		0	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(627)		(1.214)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		609		1.867
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		0		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		609		1.867
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe niet geborgde leningen	0		0	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		0		0
Aflossing niet geborgde leningen	(3.000)		(3.000)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(3.000)		(3.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(3.000)		(3.000)
Toename (afname) van geldmiddelen		(181)		434
Geldmiddelen aan het begin van de periode	218		(216)	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	37		218	
Mutatie van geldmiddelen		(181)		434

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

WNT-verantwoording 2022 Wonen Zuid

De WNT is van toepassing op Wonen Zuid. Het voor Wonen Zuid toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000 met het corresponderende bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Bedragen x € 1	De heer ir. A. (Arnold) van Malde
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01-2022 t/m 31-12-2022
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	177.900
Beloning betaalbaar op termijn	18.968
Subtotaal	196.868
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t
Totale bezoldiging	196.868
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	N.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
Bedragen x € 1	De heer ir. A. (Arnold) van Malde
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01-2021 t/m 31-12-2021
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	178.674
Beloning betaalbaar op termijn	18.326
Subtotaal	197.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000
Totale bezoldiging	197.000

Bedragen x € 1	De heer drs. V.R.A. (Vincent) Jansen	De heer drs. S.H.J. (Harold) Lardinois	De heer ir. M.G. (Marc) Schroten
Functiegegevens	Waarnemend bestuurder	Waarnemend bestuurder	Waarnemend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 30/06	01/01 - 30/06	01/01 - 30/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	84.520	89.686	85.711
Beloning betaalbaar op termijn	9.425	9.425	9.425
Subtotaal	93.945	99.111	95.136
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	100.666	100.666	100.666
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Totale bezoldiging	93.945	99.111	95.136
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021			
Bedragen x € 1			
Functiegegevens	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2021	05/07-31/12	05/07-31/12	05/07-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	69.479	74.942	71.053
Beloning betaalbaar op termijn	8.911	8.911	8.911
Subtotaal	78.390	83.853	79.964
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	97.151	97.151	97.151
Totale bezoldiging	78.390	83.853	79.964

Bedragen x € 1	De heer drs. D.W. (Diederik) Hommes	
Functiegegevens	Interim bestuurder	
Kalenderjaar	2022	2021
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/07 - 31/12	N.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6	N.v.t.
Omvang dienstbetrekking in uren per kalenderjaar	361	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	206	199
Maxima op basis van de normbedragen per maand	171.600	0
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	74.366	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	73.387	0
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	73.387	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	73.387	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Toeziethoudende functionarissen

Bedragen x € 1	Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	0	24.363	16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	0	30.450	20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	0	24.363	16.240
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021			
Bedragen x € 1	Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 30/09	01/10-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	11.394	5.687	15.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.735	7.448	19.700

Bedragen x € 1	De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc	De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	0/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	16.240	16.240	16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	20.300	20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.240	16.240	16.240
			N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021			
Bedragen x € 1	De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc	De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	15/10 - 31/12	27/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	15.200	3.228	13.933
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.700	4.210	18.297

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

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2022 Bedragen x € 1	De heer ir. A (Arnold) van Malde
Functiegegevens	
Functie bij beëindiging dienstverband	Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2022
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijke maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2022	75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de redenen waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

11. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld door het bestuur.

ing. R.L.J. Testroote

Roermond, 10 mei 2023

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van Commissarissen op 10 mei 2023.

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

w.g.
J.T.M. Munten MSc

w.g.
drs. R. Touwslager EMFC RC

w.g.
ir. P.P.M. Nouwen

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

12. OVERIGE GEGEVENS

12.1 Bestemming van het resultaat

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

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

12.2 Controleverklaring

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2022

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- Balans per 31 december 2022;
- Winst- en verliesrekening over 2022; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

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

De basis voor ons oordeel

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

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

462RP527RX2U-128201502-32

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

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

Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

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

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf '4.7 Oordelen en schattingen' in het hoofdstuk '4. Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening' van de jaarrekening heeft Stichting Wonen Zuid de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de aanbestedingen en de verantwoording van de WNT.

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

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €19.800.000.
- Specifieke materialiteit: €1.030.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

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

Materialiteit

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

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

Materialiteit	€19.800.000
Specifieke materialiteit	€1.030.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Wonen Zuid. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2022.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening.

Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balans totaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €990.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €51.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Wonen Zuid maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Wonen Zuid maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Wonen Zuid en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf 1.5 van het jaarverslag, waarin het bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling, het risicomangementstatuut en het risicomangementbeleid, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i>	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.	Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd. Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Geïdentificeerde frauderisico's Controlewerkzaamheden en observaties

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
- Schattingen.
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een mogelijke onjuistheid in de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers

Stichting Wonen Zuid kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.

Wij hebben aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en een selectie van transacties getoetst.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Ook hebben we kennisgenomen van een advocatenbrief en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde</i> <i>Refereer aan paragraaf 5.3 'vastgoedbeleggingen' in de waarderingsgrondslagen en hoofdstuk 7 paragraaf 'Vastgoedbeleggingen (1)' van de toelichting</i> Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2022 EUR 1.930 miljoen.	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd.

Kernpunten

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

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

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

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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

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

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Wonen Zuid met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

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

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

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving.

Kernpunten

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

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

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Wonen Zuid de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Wonen Zuid, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

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

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Wonen Zuid en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2022 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

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

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

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

Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Wonen Zuid door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 5 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

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

Geleverde diensten

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

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen.



Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

Maastricht, 10 mei 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 van Stichting Wonen Zuid

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

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



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

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

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