

Statutaire vestigingsplaats Roermond
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel 13011993

Jaarverslag Wonen Zuid 2023

**Bestuursverslag en
volkshuisvestingsverslag
Wonen Zuid 2023**

Inhoud

BESTUURSVERSLAG	6
1.1 Bestuurlijke inleiding	6
1.2 Bestuurlijke voornemens en begroting 2024-2028	8
1.3 Governance, compliance en extern toezicht.....	9
1.4 Risicomanagement	11
2. VERSLAG VAN RAAD VAN COMMISSARISSEN	17
2.1 Rol- en taakopvatting.....	17
2.2 Samenstelling bestuur	18
2.3 Samenstelling Raad van Commissarissen	18
2.4 Beloning bestuur en Raad van Commissarissen.....	21
2.5 Governance nader toegelicht.....	21
2.6 Informatievoorziening	24
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 2023.....	29
2.13 Slotwoord	29
THEMA'S ONDERNEMINGSPLAN	31
3. STRATEGISCHE VASTGOEDSTURING	31
3.1 Strategische Vastgoedsturing bij Wonen Zuid.....	31
3.1.1 Beschikbaarheid	31
3.1.2 Betaalbaarheid.....	32
3.1.3 Duurzaamheid.....	32
3.1.4 Kwaliteit	32
3.1.5 Wonen en Zorg	33
3.1.6 Leefbaarheid	33
4. BESCHIKBAARHEID	34
4.1 Projectrealisatie 2023	34
4.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie	36
4.3 Mutatiegraad en leegstand.....	36
4.4 Woningtoewijzing	37

5.	BETAALBAARHEID	39
5.1	Huurprijsklassen en doelgroepen	39
5.2	Huurbeleid	40
5.3	Specifieke maatregelen betaalbaarheid	40
6.	BEWUST.....	42
6.1	Energie & Duurzaamheid	42
6.1.1	Uitvoering 6-sporenbeleid+	42
6.1.2	Energie labels.....	46
6.1.3	Impact inzet duurzaamheidsactiviteiten	47
6.2	Wonen en zorg	49
6.2.1	Uitvoering visie Wonen en Zorg.....	49
6.2.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen	50
6.2.3	Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen.....	52
6.3	Kwaliteit.....	52
6.3.1	Planmatig en dagelijks onderhoud.....	52
6.3.2	Renovatie.....	53
6.3.3	Conditie en veiligheid woningbezit.....	53
7.	BETROKKEN	55
7.1	Leefbaarheid.....	55
7.1.1	Sociaal Beheer	55
7.1.2	Integrale wijkaanpak	56
7.2	Participatie	58
7.2.1	Prestatieafspraken	59
7.2.2	Huurdersparticipatie.....	59
7.2.3	Sociaal plan	61
7.2.4	Klachten- en huurcommissie.....	62
7.3	Dienstverlening.....	63
7.3.1	Kwaliteit van dienstverlening.....	63
7.3.2	Selfservice	63
7.3.3	Communicatie naar bewoners	64
8.	BETROUWBAARHEID	65
8.1	Professionalisering van de organisatie.....	65
8.2	Informatievoorziening en Automatisering.....	68
8.3	Verbetering datakwaliteit	69
8.4	Ondernemingsraad	69
8.5	Verbindingen	72
8.5.1	Toezicht	72
8.5.2	Huidige verbindingenstructuur	72

9.	FINANCIËEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN.....	75
9.1	Financiën	75
9.2	Marktwaaarde en beleidswaaarde	80
9.3	Vennootschapsbelasting	84
9.4	Resultaten 2023	85
9.5	Financiële continuïteit	88
9.6	Overige zaken	89
9.7	Treasury	90
10.	JAARREKENING	92

BESTUURSVERSLAG

1.1 Bestuurlijke inleiding

Voor u ligt ons jaarverslag over het jaar 2023. Hierin verantwoorden wij ons graag over wat we in 2023 voor onze huurders, buurten en wijken betekend en gerealiseerd hebben.

2023 was internationaal opnieuw een onrustig jaar. De oorlog in Oekraïne woedt na bijna 2 jaar nog steeds voort. De oorlog tussen Israël en Hamas die op 7 oktober is uitgebroken, heeft de geopolitieke onrust alleen maar verder verhoogd. De gevolgen van beide conflicten zijn vooral vreselijk voor de mensen in Oekraïne, Israël en de Palestijnse gebieden. De onzekere internationale situatie heeft echter ook voelbare gevolgen in Nederland. Zowel maatschappelijk als economisch. Het grote aantal Oekraïense vluchtelingen op de particuliere woningmarkt vergroot de al hoge vraag naar betaalbare woonruimte in Nederland. De geopolitieke onzekerheid zorgt er daarnaast voor, dat mensen minder snel op zoek gaan naar een andere woning. Hierdoor is het aantal woningmutaties verder afgenomen. Tot slot raken de dure dagelijkse boodschappen (door de aanhoudende inflatie) en de hoge energieprijzen onze huurders nog steeds hard in de portemonnee.

Blijven investeren voor de toekomst

Ook wij ondervinden de gevolgen van de onzekere internationale situatie. De inflatie zorgt nog steeds voor verhoogde bouwkosten en de rente (hoewel iets afgenomen aan het eind van het jaar) is nog steeds aanzienlijk hoger dan voorheen. De toekomstige investeringsruimte voor Wonen Zuid is hierdoor in 2023 een stukje krupper geworden. Door de gestegen rente en bouwkosten lopen we eerder tegen de grenzen van onze maximale renteverplichtingen (ICR) en leenomvang (LTV) aan. Toch kunnen we nog steeds een stevige ambitie waarmaken en onze bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in de komende jaren verder door ontwikkelen. Dit zoals voorgenomen in ons ondernemingsplan. In 2023 hebben we in deze ontwikkeling een serieuze stap gezet door ca. € 30 miljoen meer te investeren dan in 2022. In 2024 willen we een vergelijkbare stap zetten om dit niveau vervolgens enkele jaren vast te houden. Pas in de tweede helft van dit decennium zullen we de investeringen iets verder moeten inperken. De ruimte die we nu zien ontstaan in de beschikbaarheid van aannemers en materialen (door afname van particuliere bouwprojecten) onderstreept dat we deze ruimte nu moeten proberen te verzilveren, om maximaal maatschappelijk rendement uit onze investeringsruimte te halen.

Organisatie

In 2023 zijn grote stappen gezet om onze ambities versneld te kunnen waarmaken en daarbij tegelijkertijd meer grip te krijgen op de werkdruk in de organisatie. Hiervoor is geïnvesteerd in een stevige (tijdelijke) groei van de organisatie. Dit proces heeft naast de dagdagelijkse werkzaamheden de nodige extra aandacht gevraagd van veel van onze medewerkers. Desondanks waren de relaties met belangrijke belanghebbenden zoals huurders, overheden en samenwerkingspartners in 2023 prima op orde. De Aedes benchmark 2023 en het rapport van de visitatiecommissie over de periode 2019-2022 onderstrepen dit. Ze bevestigen dat we de

afgelopen periode mooie stappen hebben gezet en een stevig fundament hebben gelegd om de komende jaren maatschappelijk op een hoog niveau te kunnen presteren.

De stijging in de waardering van onze huurders voor onze dienstverlening, van niveau B naar niveau A in de Aedes Benchmark 2023, en de bijzondere waardering die Wonen Zuid in het rapport van de visitatiecommissie krijgt over de korte afstand tot de huurders voor een corporatie van onze omvang, zijn mooie en volgens mij terechte opstekers voor onze medewerkers. Het laat zien dat we ondanks de organisatorische uitdagingen de focus naar buiten toe hebben weten vast te houden en dat onze huurders op de eerste plaats zijn blijven staan. Uiteraard hebben we ook nog stappen te zetten. Ook hier onderschrijft het visitatierapport dat we focussen op de juiste aandachtspunten, waarmee we Wonen Zuid nog meer van buiten naar binnen willen laten werken.

Duurzaamheid

Wonen Zuid heeft in het verleden in de afweging tussen betaalbaarheid en duurzaamheid meer prioriteit gegeven aan betaalbaarheid. In combinatie met de gemiddeld hogere leeftijd van onze woningportefeuille betekent dit dat de hoeveelheid nog te verduurzamen woningen bij Wonen Zuid bovengemiddeld hoog is. Met name het wegwerken van de energie labels E, F en G voor eind 2028 vraagt om een strakke sturing en harde afspraken met bewoners en uitvoerende partijen. Door een stevige projectmatige aanpak is dit geborgd en zijn in 2023 al serieuze stappen gezet in de uitvoering.

Duurzaamheid wordt ook een steeds belangrijker thema in de verantwoording van onze maatschappelijke prestaties. Wonen Zuid geeft hier invulling aan door een separate Environmental, Social & Governance (ESG) rapportage. Hiervoor wordt in de loop van 2024 een eerste opzet gemaakt die vanaf volgend jaar, jaarlijks wordt gepubliceerd.

Tot slot

2023 was het eerste volle kalenderjaar dat ik bestuurder mocht zijn van deze mooie organisatie. Het is een genot om te zien met welke passie onze medewerkers zich iedere dag inzetten voor betaalbaar, comfortabel en veilig wonen voor onze huurders. Mijn dank aan alle medewerkers, Raad van Commissarissen, Ondernemingsraad en bestuur en medewerkers van Huurdersorganisatie Wonen Zuid (HWZ) voor de hartelijke wijze waarop jullie mij hebben ontvangen en ondersteund in mijn eerste jaar. Ook wil ik alle externe partijen zoals gemeenten, collega corporaties, maatschappelijke - en bouwpartners bedanken voor de prettige samenwerking en voor hun bijdrage aan het realiseren van de doelen van Wonen Zuid in 2023. Ik spreek namens heel Wonen Zuid de hoop en verwachting uit dat we ook in 2024 weer op jullie inzet en steun mogen rekenen om onze doelen te realiseren.

Ramon Testroote

Bestuurder Wonen Zuid

1.2 Bestuurlijke voornemens en begroting 2024-2028

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. De samenleving heeft sindsdien niet stilgestaan en ook wij hebben niet stil gezeten. We zijn serieus op stoom gekomen om de ambities uit de Nationale Prestatie Afspraken waar te maken. Tegelijkertijd zijn de bouw- en exploitatiekosten en de rente op nieuwe leningen flink gestegen.

De komende twee jaar groeien onze vastgoedinvesteringen door naar een ongekend hoog niveau. Wij willen hiermee een zeer stevige bijdrage leveren aan onze volkshuisvestelijke opgave. Omdat onze financiële mogelijkheden niet onbeperkt zijn, zullen we daarna onze (investerings)activiteiten terugbrengen naar een substantieel lager niveau. We zullen scherpere keuzes maken waarvoor we onze middelen willen inzetten. Hierbij willen we een nieuwe, duurzame balans vinden tussen betaalbare huren en energielasten, beheersbare onderhoudskosten en een woningaanbod dat beter aansluit op de vraag van de samenleving.

Naast in de onzekere internationale politieke situatie zijn er ook andere factoren die onzekerheden met zich meebrengen. Een daarvan is de opwarming van de aarde. De gevolgen hiervan worden steeds zichtbaarder. Ook in Nederland zien we steeds vaker zware buien met ernstige wateroverlast en schade aan de natuur door stikstofuitstoot. Dit maakt de roep om serieuze actie op het gebied van duurzaamheid en natuurbewustzijn steeds luider. In Nederland zien we stoeve formatiebesprekingen om te komen tot een nieuwe regering waardoor een duidelijk en eenduidig (landelijk) volkshuisvestingsbeleid nog wel even op zich laat wachten. Dit leidt tot onzekerheden voor woningcorporaties en marktpartijen (bijvoorbeeld beleggers).

Ook zien we dat de (energie)kosten voorlopig hoog blijven. Dit raakt onze huurders in de portemonnee en heeft negatieve gevolgen voor de krapte op de woningmarkt. Ook de particuliere bouw- en verhuursector wordt hierdoor geraakt. Omdat commerciële partijen onvoldoende (korte termijn) rendement kunnen behalen, zijn veel nieuwbouwprojecten tot een halt gekomen of zelfs geannuleerd. Daarnaast zijn de huren in de vrije sector aanzienlijk gestegen. Hierdoor zijn nog meer mensen op een sociale huurwoning aangewezen. Dit leidt tot nog meer krapte op de (sociale huur-) woningmarkt en daarmee een groter beroep op de woningcorporaties.

Al deze ontwikkelingen hebben een tweeledige impact op Wonen Zuid. Enerzijds beperken de gestegen kosten en de hoge rente ook de investeringsruimte van Wonen Zuid. We kunnen de komende 10 jaar minder lenen dan we vorig jaar dachten en met hetzelfde geld kunnen we minder maatschappelijk resultaat realiseren. Maar anderzijds biedt het ook kansen om in samenwerking met projectontwikkelaars extra grondposities te verwerven en ontstaat door het wegvallen van particuliere initiatieven meer ruimte op de arbeidsmarkt en daarmee bij aannemers om de projecten van Wonen Zuid tot uitvoering te brengen.

Maar het is niet alleen kommer en kwel. De relaties met belangrijke belanghebbenden zoals huurders, overheden en samenwerkingspartners zijn prima op orde. De Aedes benchmark 2023 en het rapport van de visitatiecommissie over de periode 2019-2022 onderstrepen dat we de afgelopen periode mooie stappen gezet hebben en een stevig fundament hebben gelegd om de komende jaren maatschappelijk op een hoog niveau te kunnen presteren. Samen met de aanscherping van onze focus en vooral de geweldige spirit in onze organisatie geeft dit - ook in uitdagende tijden - veel vertrouwen in de toekomst.

Een korte doorkijk naar de belangrijkste activiteiten in 2024 laat het volgende beeld zien:

We verwachten in 2024 voor een bedrag van € 56,2 miljoen aan investeringen te doen in nieuwe woningen (nieuwbouw en aankoop) en voor € 52,6 miljoen aan renovatie- en tussentijdse investeringen. Hierin is opgenomen een bedrag van € 25,2 miljoen aan investeringen in duurzaamheid. Daarnaast geven we voor € 29,7 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, compliance en extern toezicht

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 Wonen & Maatschappij;
- Reglement Werving- & Selectiecommissie;
- Reglement Remuneratiekosten;
- Reglement Financieel beleid en beheer;
- Klokkenluidersregeling (herzien in 2023);

- 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.

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 bestaat uit concern control en business control. De concerncontroller legt direct verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen en oefent de rol onafhankelijk uit zoals bedoeld in artikel 105 lid e Btiv. In opdracht van het bestuur en de Raad van Commissarissen bewaakt de afdeling Control het risicomangementsysteem en de werking daarvan. Verder behoren ook onderwerpen als compliance, governance en procesmanagement tot de aandachtsgebieden.

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 2023 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. Als gevolg van de verplichting dat een accountant maximaal 5 jaar achtereen een jaarrekening mag aftekenen is met ingang van controlejaar 2023 vanuit PwC (PricewaterhouseCoopers) een nieuwe tekenend partner betrokken bij de controle van de jaarstukken van Wonen Zuid.

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 vanuit een ander perspectief vragen om actieve vertaling naar de activiteiten die wij uitvoeren.

Wonen Zuid opereert binnen de gestelde wettelijke kaders van de Woningwet. 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 22 april 2024 heeft de Aw de toezichtbrief 2023 verstuurd. De Aw concludeert dat de risico-inschatting voor alle onderdelen van het beoordelingskader laag is, met uitzondering van het risico uit verbindingen. Dit is onderwerp van nader overleg met de Aw.

Op 29 november 2023 is het rechtmatigheidsoordeel over het verslagjaar 2022 ontvangen. De Aw beoordeelt de rechtmatigheid op onder andere staatssteun, toepassing van de WNT-normen (Wet normering topinkomens) en niet-DAEB activiteiten. De Aw heeft in haar oordeel geen opmerkingen ten aanzien van de rechtmatigheidsaspecten bij Wonen Zuid.

Op grond van de beoordeling (onderdeel financiële analyse/financial risks) die in 2023 heeft plaatsgevonden heeft het WSW in haar brief van 26 juni 2023 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 2023 tot en met 2025 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 2023-2027.

De brief van het WSW met de beoordeling van de Business Risks over het jaar 2023 is op 29 januari 2024 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.

1.4 Risicomanagement

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 hebben met risico's. We identificeren risico's vooraf zo goed als 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.

Het proces van integraal risicomanagement is cyclisch en we richten ons naast de beheersing van de financiële risico's steeds meer op andere typen risico's op diverse niveaus alsook op 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. De primaire bedrijfsprocessen zijn vastgelegd in een Governance, Risk

en Compliance-pakket (GRC). Van deze bedrijfsprocessen zijn ook de risico's geïnventariseerd, gewaardeerd en de beheersmaatregelen vastgesteld. De proceseigenaar (1e lijn in het Three Lines Model) is verantwoordelijk voor onderhoud en actualisatie van deze processen. Jaarlijks toetst de controller samen met de proceseigenaar op actualisatie en aanscherping met de eerste lijn.

Wonen Zuid heeft in 2023 verdere stappen gezet om het Management Control Framework (MCF) van Aedes te adopteren, met onder andere het doel om tot een verdere professionalisering en objectivering van het risicomanagement te komen. In 2024 zal dit MCF doorontwikkeld en gefinaliseerd worden.

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.

Grote maatschappelijke opgave

Een belangrijk strategisch risico betreft de grote maatschappelijke opgave die de sector heeft. In brede zin wordt onderkend dat de duurzaamheidsopgave erg ambitieus is. Dit kan als risico worden gezien in relatie tot de stapeling van andere opgaven en ambities in de sector. Hierdoor bestaat het gevaar 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.

Deze grote maatschappelijk opgave moet gerealiseerd worden in een politiek klimaat die verre van stabiel is. Zo is er onduidelijkheid over de koers van het demissionaire kabinet en wanneer het gaat over (nieuwe) wet- en regelgeving. Deze onvoorspelbaarheid van de landelijke maar ook gemeentelijke politiek wordt dan ook als belangrijkste strategische risico in de sector genoemd.

Klimaatrisico's

Om goede redenen hebben klimaat, klimaatverandering en klimaatrisico's veel aandacht in de maatschappij. Ook Wonen Zuid erkent het belang, onder andere door ervaringen uit het verleden, van het erkennen van klimaatrisico's en ziet dit dan ook als een strategisch risico.

Wonen Zuid werkt actief aan het in kaart brengen van de meest relevante klimaatrisico's voor het bezit en gebied waarin we actief zijn.

Onderstaand een niet uitputtende lijst met relevante klimaatrisico's voor Wonen Zuid:

- *Extreme weeromstandigheden*: toenemende frequentie en intensiteit van extreme weersomstandigheden zoals hevige regenval met wateroverlast tot gevolg, stormen, hittegolven en langdurige droogte;
- *Wet- en regelgeving*: veranderende wet- en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid en energie-efficiëntie kan van invloed zijn op de normen waaraan woningen moeten voldoen. Dit kan leiden tot extra kosten voor onderhoud, renovaties en nieuwbouw;
- *Waarde van vastgoed*: klimaat gerelateerde risico's kunnen de waarde van het vastgoed beïnvloeden;
- *Verzekeringen*: doordat sommige gebieden mogelijk als risicovoller worden beschouwd kan dit impact hebben op de verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid bij eventuele calamiteiten.

Dat de bovenstaande lijst niet uitputtend is, blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat er geen risico's zijn benoemd met betrekking tot de gezondheid en welzijn van onze huurders en stijgende energieprijzen als gevolg van klimaatverandering.

Informatiebeveiliging, Privacy, AVG en Cyberrisico's

In 2023 is het belang van goede informatiebeveiliging onverminderd hoog gebleven. Er komen dagelijks voorbeelden voorbij van binnen en buiten de sector en binnen en buiten Nederland. Wonen Zuid blijft continue op haar hoede en neemt beheersmaatregelen om de risico's zover als mogelijk te reduceren.

Wonen Zuid heeft in 2023 verschillende acties ondernomen op dit gebied:

- Er is een phishing test uitgevoerd binnen de gehele organisatie. Hierover is gerapporteerd naar de organisatie en lessons learned zijn gedeeld;
- Door een externe partij is er een Penetratie test uitgevoerd. Uitkomsten zijn gedeeld en daar waar nodig zijn vervolg- en verbeterstappen ondernomen;
- Om potentiële risico's vroegtijdig te herkennen en waar nodig maatregelen te nemen is Wonen Zuid gestart met het verkennen van SIEM/SOC (Security Information & Event Management / Security Operations Center) mogelijkheden die de markt te bieden heeft;
- Om duidelijke focus aan te brengen en de mate van belangrijkheid te onderstrepen is de functie van regisseur informatieveiligheid nieuw in het leven geroepen daar waar dit voorheen onderdeel was van de functie beheerder bedrijfsinformatiesystemen.

Datakwaliteit

Wonen Zuid is zicht bewust van de noodzaak om haar datakwaliteit op orde te hebben. Datakwaliteit staat dan ook continue op de agenda om te verbeteren waar mogelijk om zo efficiënte en effectieve bedrijfsprocessen te faciliteren. In hoofdstuk 8.3 staan enkele voorbeelden van wat we doen om de datakwaliteit te verbeteren

Frauderisico's

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

- Het identificeren van de vigerende wet- en regelgeving die van toepassing is op Wonen Zuid en het waarborgen van de compliance;
- Het uitvoeren van een risicobeoordeling, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan frauderisico's door middel van het bespreekbaar maken van prikkels en druk, gelegenheid, motivatie en rationalisatie;
- Het ontwerpen en implementeren van programma's en beheersingsmaatregelen ter preventie, ontmoediging en redressering van fraude (fraudebestrijdingsprogramma's) en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het waarborgen dat de cultuur en de omgeving van de entiteit integer is en ethisch gedrag bevorderen;
- 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 te bespreken in de directievergaderingen en deze ook bespreekbaar te maken in gesprekken tussen Control en medewerkers en management en medewerkers. Door deze gesprekken wordt bewustwording gecreëerd, voorbeeldgedrag getoond en worden risico's geïdentificeerd en vastgelegd. Het op structurele wijze vastleggen van de (besproken) dilemma's en risico's is een volgende stap in het risicomangementproces.

Daar waar nodig worden beheersmaatregelen genomen welke variëren van harde maatregelen als functiescheidingen tot softcontrols zoals bewust voorbeeldgedrag en transparantie (tone at the top).

Ook is in 2023 de klokkenluidersregeling in overeenstemming gebracht met de aangepaste Wet Bescherming Klokkenluiders en onder de aandacht gebracht binnen de organisatie.

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

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. We hanteren in de uitvoering 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 vond in 2023 periodiek plaats via onder andere tweemaandelijks en tertiaalrapportages en bij het opstellen van de financiële meerjarenplanning en de jaarrekening.

Tactische en operationele risico's

Procesbeschrijvingen van de belangrijkste bedrijfsprocessen zijn vastgelegd in het GRC-pakket. Daarnaast zijn de risico's geïventariseerd, 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.

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 in te kunnen grijpen. 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 2023-2028 heeft Wonen Zuid over een aantal beleidsuitgangspunten en aannames risico's geïdentificeerd. Op basis van een gevoeligheidsanalyse is vervolgens 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).

In 2023 zijn er gevoeligheidsanalyses opgesteld over de volgende onderwerpen:

1. Betaalbaarheid (lagere huuropbrengsten);
2. Investerings- en onderhoudskosten (hogere kosten);
3. Renteontwikkeling (hogere rente);
4. Disconteringsvoet (hogere disconteringsvoet);
5. Een gecombineerd "slecht weerscenario" van bovenstaande scenario's.

Op 1 december 2022 is de begroting Wonen Zuid 2023-2028 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. In 2023 zijn de ontwikkelingen rondom deze gehanteerde beleidsuitgangspunten en aannames in samenhang met de gevoeligheidsanalyses gemonitord. In hoofdstuk 9 (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 eventueel het risico dat deze onvolledig is. Het risico hierop wordt beperkt 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 rente-uitgaven. Wonen Zuid maakt gebruik van rente-instrumenten om deze rente-uitgaven 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.

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 hij zijn rol als interne toezichthouder bij Wonen Zuid invult.

2.1 Rol- en taakopvatting

De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid bekleedt verscheidene formele functies en verantwoordelijkheden.

Primair belast met het uitvoeren van toezicht, richt de Raad zich op het bestuur en de prestaties van Wonen Zuid. Dit houdt in dat de Raad belangrijke (voorgenomen) bestuursbesluiten kritisch beoordeelt en goedkeurt. Daarnaast volgt hij het operationeel handelen van het bestuur en de maatschappelijke prestaties van de organisatie nauwlettend. Waar nodig treedt de Raad proactief op en bewaakt ze tevens de risico's die de verwezenlijking van organisatiedoelen kunnen verstoren. Deze taken worden uitgevoerd met een scherp bewustzijn van de steeds veranderende maatschappelijke context, waarbij de maatschappelijke doelstelling van Wonen Zuid als uitgangspunt geldt.

Een tweede kerntaak van de Raad van Commissarissen is het fungeren als klankbord voor het bestuur. Hierbij wordt actief gereflecteerd op en geadviseerd over strategische beslissingen, met name over substantiële investeringen. De Raad waardeert de meerwaarde van vroegtijdige betrokkenheid bij ontwikkelingen en heeft de mogelijkheid om zelf proactief maatschappelijk relevante kwesties te agenderen. Deze zaken kunnen indien mogelijk worden besproken tijdens expertmeetings, wat ruimte biedt voor een diepgaande benadering van specifieke onderwerpen.

In zijn derde functie oefent de Raad van Commissarissen werkgeverstaken uit ten opzichte van het bestuur. Dit omvat de benoeming en beëindiging van het bestuur, vaststelling van arbeidsvoorwaarden, het jaarlijks voeren van evaluatiegesprekken en het stimuleren van de ontwikkeling van het bestuur. Dit alles met als doel een bestuur te hebben dat niet alleen adequaat inspeelt op de huidige uitdagingen, maar ook voorbereid is op de vraagstukken van de toekomst, zoals deze door Wonen Zuid worden waargenomen.

De vierde verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen betreft zijn rol als netwerker van de corporatie, als verbindende schakel tussen de corporatie en de snel veranderende samenleving. Dit houdt in dat de Raad tijdig ontwikkelingen signaleert in de lokale of regionale omgeving, de volkshuisvestingssector, politieke arena, enzovoort. Hierbij neemt de Raad een open en actieve houding aan, waarbij hij bekend is met de belangrijkste stakeholders. Bovendien is de Raad (maatschappelijk) aanspreekbaar op de resultaten van Wonen Zuid, waarbij strikte naleving van de Governancecode en Gedragscode Integriteit wordt gehandhaafd. De rol- en taakopvatting van de Raad van Commissarissen is gedetailleerd vastgelegd in de 'Visie op bestuur en toezicht'.

In de uitvoering van zijn toezichhoudende taak wordt de Raad van Commissarissen inhoudelijk en procesmatig ondersteund door de bestuurssecretaris, de heer drs. M.P.H. (Marcel) Claessen MPM.

2.2 Samenstelling bestuur

In 2023 heeft een verandering plaatsgevonden in het bestuur van Wonen Zuid. Na een zorgvuldige werving- en selectieprocedure, waarbij een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en een positief advies van de ondernemingsraad zijn verkregen, heeft de Raad van Commissarissen de heer R. Testroote met ingang van 1 januari 2023 benoemd als de nieuwe bestuurder voor een termijn van maximaal vier jaar. Gelijktijdig is de waarnemend bestuurder, de heer D. Hommes, per dezelfde datum ontheven van zijn bestuurlijke taken en bevoegdheden binnen Wonen Zuid.

Het 'paspoort' van het bestuur van Wonen Zuid ziet er eind 2023 als volgt uit.

De heer ing. R.L.J. (Ramon) Testroote

Geboren	6 januari 1972
Functie	Bestuurder
Werkzaam bij de organisatie sinds	1 januari 2023
Bestuurder	1 januari 2023
PE-punten	2023: 38 PE-punten
Nevenfunctie(s)	Bestuurslid Rookvrije Generatie Limburg Noord Voorzitter CorpoConnect Limburg (ambtshalve) Voorzitter Thuis in Limburg (ambtshalve) Bestuurslid Bouwstromen Limburg (ambtshalve)

2.3 Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden, waarbij twee leden op voordracht van de Huurdersorganisatie Wonen Zuid zijn benoemd en één lid op voordracht van de ondernemingsraad. De overige twee leden zijn niet op voordracht aangesteld. De Raad van Commissarissen hanteert een algemeen kwaliteitsprofiel dat van toepassing is op alle leden. Daarnaast zijn enkele specifieke kwaliteitsprofielen benoemd, die in 2023 zijn herzien om een evenwichtige invulling van diverse kwaliteiten binnen de Raad van Commissarissen te waarborgen.

Eind 2022 heeft mevrouw Helbig aangegeven haar commissariaat bij Wonen Zuid te willen beëindigen. Haar lidmaatschap is per 15 maart 2023 geëindigd. In het kader hiervan is, onder begeleiding van een werving- en selectiebureau, gestart met de zoektocht naar een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen. Deze zoektocht heeft eind 2022 geleid tot de voorgenomen benoeming van de heer Touwslager. De definitieve benoeming heeft op 15 maart 2023 plaatsgevonden, nadat een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en een positief advies van de ondernemingsraad waren verkregen.

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	HRM & Organisatie en Juridisch, Governance & Compliance, benoemd op voordracht van de ondernemingsraad
Commissie	Lid Commissie Wonen & Maatschappij Lid Remuneratiecommissie
PE-punten	2020: 9 PE-punten 2021: 0 PE-punten 2022: 16 PE-punten 2023: 7 PE-punten
Beroep	Bestuurder Cuijpers Beheer BV
Nevenfunctie(s)	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Moiland
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, Risicomanagement & Digitalisering
Commissie	Voorzitter Auditcommissie
PE-punten	2020: 26 PE-punten 2021: 55 PE-punten 2022: 8 PE-punten 2023: 8 PE-punten
Beroep	Directeur van Hartelt Fund Management BV
Nevenfunctie(s)	Lid Raad van Commissarissen Rabobank Zuid-Limburg West Lid Raad van Toezicht Envida
Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig	
Geboren	27 januari 1962
Functie	Vicevoorzitter (sinds 1 oktober 2021)
Sinds	1 juli 2020
Afgetreden	15 maart 2023
Portefeuille	Voormalige portefeuille Marketing & Communicatie
Commissie	Lid Auditcommissie Voorzitter Remuneratiecommissie
PE-punten	2020: 5 PE-punten 2021: 7 PE-punten 2022: 17 PE-punten

	2023: 0 PE-punten
Beroep	-
Nevenfunctie(s)	Voorzitter Raad van Commissarissen Waard Wonen Lid Board of Trustees Max Planck Institute for Psycholinguistics

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	Wonen & Maatschappij, benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie
Commissie	Voorzitter commissie Wonen & Maatschappij
PE-punten	2021: 5 PE-punten 2022: 20 PE-punten 2023: 1 PE-punten
Beroep	Directeur bedrijfsvoering Nobama Care
Nevenfunctie(s)	-

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

Geboren	8 september 1955
Functie	Vicevoorzitter
Sinds	15 oktober 2021
Aftredend	15 oktober 2025 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Volkshuisvesting & Vastgoed, benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie
Commissie	Lid Commissie Wonen & Maatschappij Voorzitter Remuneratiecommissie
PE-punten	2021: 7 PE-punten 2022: 10 PE-punten 2023: 9 PE-punten
Beroep	Directeur/adviseur Nouwen Advies
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Commissarissen Wonen Vierlingsbeek Voorzitter stichting AED Mook en Molenhoek

De heer drs. R. (Ronald) Touwslager EMFC RC

Geboren	22 augustus 1963
Functie	Lid
Sinds	15 maart 2023
Aftredend	15 maart 2027 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Financiën, Risicomanagement & Digitalisering
Commissie	Lid Auditcommissie
PE-punten	2023: 6 PE-punten

Beroep	Directeur/eigenaar RoTo Management en Publicaties
Nevenfuncties	Lid Audit Advies Commissie CIZ Lid Raad van Toezicht Qredits Microfinanciering Nederland Lid Curatorium Postdoctorale Controllersopleiding Maastricht University

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 topinkomens 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 2023 in categorie G. Het salaris van de bestuurder was in 2023 in lijn met de bepalingen van de WNT en bedroeg € 185.000,-

Voor wat betreft de vergoedingen heeft de Raad van Commissarissen al in 2017 besloten de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) te volgen. Dit betekent dat in 2023 de volgende (norm)vergoedingen golden: voor leden van de Raad € 16.720,- per jaar en voor de voorzitter van de Raad € 25.080,- per jaar.

2.5 Governance nader toegelicht

Integriteit en strijdigheid van belangen

Wonen Zuid streeft ernaar elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstremgeling te voorkomen, zoals vastgelegd in de statuten en de gedragscode voor de Raad van Commissarissen. Het integriteitsbeleid van de organisatie wordt ondersteund door een klokkenluidersregeling die in 2023 in overeenstemming is gebracht met de aangepaste Wet bescherming klokkenluiders. Daarnaast zijn er zowel interne als externe vertrouwenspersonen beschikbaar voor alle medewerkers. De klokkenluidersregeling biedt een adequaat kader voor medewerkers die te maken krijgen met ongewenst gedrag en/of integriteitsdilemma's tijdens hun werk. Deze regeling is zorgvuldig afgestemd op de gewijzigde wetgeving.

Voor besluiten met betrekking tot transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur van invloed kunnen zijn op Wonen Zuid of de bestuurder, is goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist. De implementatie van deze maatregelen benadrukt het streven naar een integere bedrijfscultuur en een transparante besluitvorming binnen Wonen Zuid.

Beoordeling privé vastgoedbezit

Gelet op het voorgaande heeft in juni 2023 een inventarisatie plaatsgevonden naar het privé vastgoedbezit van leden van de Raad van Commissarissen, het bestuur en medewerkers van Wonen Zuid, mede naar aanleiding van een uitzending van Nieuwsuur. De beoordeling, gebaseerd op de toen geldende governance-inzichten, concludeerde dat binnen Wonen Zuid geen sprake was van (schijn van) belangenverstrengeling of andere ongewenste situaties.

Op 22 september 2023 hebben de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes de 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' opgesteld, ter verduidelijking van de Governancecode Woningcorporaties 2020. Deze handreiking faciliteert het gesprek dat de Raad van Commissarissen heeft met bestuurders en commissarissen bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) hun vastgoedbezit. Naar aanleiding van deze handreiking heeft de Raad het "Reglement van de Raad van Commissarissen" aangepast. In dit kader heeft de Raad opnieuw het vastgoedbezit beoordeeld en vastgesteld dat er geen bezwaar is tegen het privé vastgoedbezit van een van de leden van de Raad.

Na melding van privé vastgoed- en grondbezit, in de regio waar Wonen Zuid eveneens actief is, door de controlerend accountant PwC heeft de Raad deze melding inhoudelijk beoordeeld. Op basis van deze beoordeling heeft de Raad geconcludeerd dat er geen sprake is van (mogelijke) belangenverstrengeling en daarmee geen (schijn van een) tegenstrijdig belang.

Niettemin zijn er in beide gevallen afspraken gemaakt over mogelijke toekomstige ontwikkelingen rondom het vastgoed- en grondbezit van de accountant.

Governancecode woningcorporaties 2020

De Governancecode Woningcorporaties 2020 legt waarden en normen vast waaraan medewerkers van woningcorporaties dienen te voldoen in hun cruciale maatschappelijke rol: het waarborgen van goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. Het besef dat de kwaliteit en transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen, staat centraal in deze code. Er wordt uitgebreid aandacht besteed aan cultuur en gedrag die passen bij transparante en integere organisaties. Dit betekent dat het bestuur streeft naar de gewenste cultuur en dat de Raad van Commissarissen hierop toezicht houdt. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden, zowel op korte als lange termijn, blijft daarbij voorop staan.

De Governancecode 2020 is gestoeld op vijf principes, die betrekking hebben op een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, voortdurend leren, openstaan voor dialoog, en bewustzijn en beheersing van risico's. De vernieuwde code geeft bestuurders en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes betekenis hebben voor alle medewerkers binnen de corporatie. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

Het beeld is dat Wonen Zuid overwegend voldoet aan de nieuwe Governancecode, met slechts enkele actualisering die nog moeten plaatsvinden, waaronder de ontwikkeling van een structurele belanghoudersstrategie. Deze strategie wordt in 2024 verder uitgewerkt. In lijn hiermee biedt dit verslag van de Raad van Commissarissen uitgebreid inzicht in de werking van de Raad.

Visie op bestuur en toezicht

Bij Wonen Zuid staat de inrichting van haar governance centraal rondom de Woningwet, de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen en de Governancecode 2020. De spelregels voor zowel het bestuur als de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in diverse documenten, waaronder statuten en reglementen. Daarnaast hebben het bestuur en de Raad de 'Visie op bestuur en toezicht' geformuleerd. Afgezien van het formele karakter van deze documenten, wordt het als waardevol beschouwd om de vorm en inhoud van het besturen van Wonen Zuid en het daarop houden van toezicht vast te leggen.

Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de gemaakte afspraken, maar ook naar het proces waarlangs deze afspraken tot stand komen. Het belang van het gesprek erover, reflectie op de samenwerking, regelmatige evaluaties en indien nodig bijstelling, wordt erkend. Alleen op deze wijze kan sprake zijn van een goed samenspel, waarbij elk individu vanuit zijn rol meerwaarde levert aan het realiseren van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen waar Wonen Zuid voor staat. Het bestuur en de Raad zijn op deze manier duidelijk zichtbaar en aanspreekbaar.

Maatschappelijke visitatie

In 2023 hebben het bestuur en de Raad van Commissarissen een maatschappelijke visitatie laten uitvoeren, een onafhankelijk onderzoek naar de maatschappelijke prestaties van Wonen Zuid. Onderzoeksbureau Ecorys B.V. heeft Wonen Zuid onderzocht op basis van vier thema's, waarbij een breed scala aan onderwerpen aan bod kwam. Deze omvatten onder andere de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, wonen & zorg, energie & duurzaamheid, participatie, leefbaarheid, vermogensinzet en communicatie met en verantwoording naar de omgeving. Vele externe belanghebbenden, zoals gemeenten, collega-corporaties, zorginstellingen en onze huurdersorganisaties, zijn door dit bureau bevraagd over hoe wij het op deze thema's hebben gedaan. Maar ook intern zijn interviews afgenomen over onze prestaties, bijvoorbeeld met de ondernemingsraad.

Op alle thema's waar Wonen Zuid zich voor inzet, heeft de organisatie goed gepresteerd, wat tot trots heeft geleid. De "Maatschappelijke waarde" wordt positief beoordeeld, terwijl de "Maatschappelijke verankering" ruimte voor verbetering biedt. De 'Besturing' wordt als goed beoordeeld, en de "Maatschappelijke capaciteit" wordt zelfs als uitmuntend beschouwd. Uiteraard zijn er ook verbeterpunten geïdentificeerd. Hieraan gaan we de komende jaren werken om de prestaties voor huurders, woningzoekenden, en externe partners nog verder te verbeteren. Het visitatierapport en meer informatie over de resultaten zijn te vinden op de website van Wonen Zuid.

Kwaliteitsprofielen

In 2023 zijn de kwaliteitsprofielen binnen de Raad van Commissarissen herijkt, hetgeen – naast de functies van (vice-)voorzitters van de Raad van Commissarissen en Raadscommissies - tot de volgende nieuwe profielen heeft geleid:

Oude kwaliteitsprofiel	Nieuwe kwaliteitsprofiel
Maatschappij en Wonen & Zorg	Wonen & Maatschappij Thema's: o.a. participatie, wonen & zorg, leefbaarheid, dienstverlening, betaalbaarheid en duurzaamheid.
Volkshuisvesting & Projectontwikkeling	Volkshuisvesting & Vastgoed Thema's: o.a. wijkontwikkeling, projecten, onderhoud, portefeuillebeleid, kwaliteit en beschikbaarheid.
Financiën & Treasury	Financiën, Risicomanagement & Digitalisering Thema's: o.a. financiële bedrijfsvoering, treasury, risicomanagement, ICT en datamanagement.
Personeel & Organisatie	HRM & Organisatie Thema's: o.a. strategische personeelsplanning, organisatieontwikkeling en arbeidsmarkt.
Juridisch	Juridisch, Governance & Compliance Thema's: o.a. wet- en regelgeving, control en maatschappelijke verantwoording.
Marketing & Communicatie	Geen afzonderlijk profiel meer

Toezicht op investeringen

De Raad van Commissarissen heeft besloten om vanaf 2023 het toezicht op vastgoedinvesteringen van meer dan € 3 miljoen te intensiveren door de introductie van het Overleg Vastgoed Investerings (OVI). Het OVI wordt tweemaal per jaar, in juni en december, gehouden en dient als een platform waarin de Raad inhoudelijk wordt geïnformeerd over de ontwikkelingen en investeringen in vastgoed. De deelnemers aan deze bijeenkomsten zijn de volledige Raad van Commissarissen, de bestuurder, de directie, en indien van toepassing, relevante medewerkers. Het OVI heeft niet tot doel besluitvorming over projecten; deze vindt plaats tijdens reguliere RvC-vergaderingen.

Het OVI van juni richt zich op de transformatie van de woningvoorraad naar de gewenste portefeuille, waarmee ook invulling wordt gegeven aan het proces van strategische vastgoedsturing. Dit proces geeft jaarlijks inzicht in de mate waarin de activiteiten van Wonen Zuid, waaronder projecten, hebben bijgedragen aan het behalen van maatschappelijke, volkshuisvestelijke, en financiële doelen. Het OVI van december staat in het teken van individuele vastgoedprojecten met een investeringsbedrag van meer dan € 3 miljoen, die zijn opgenomen in de begroting. Hierbij komen verschillende aspecten aan bod, waaronder projectbeschrijving, maatschappelijke bijdrage, financiële aspecten (investeringsbedragen, rentabiliteit), en de voortgang in het vastgoedinvesteringsproces.

2.6 Informatievoorziening

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

- Ondernemingsplan;
- (Meerjaren) begroting;
- Jaarplannen;
- Prognoses;

- Tertiaalrapportages;
- Auditrapportages en verslagen van de concerncontroller;
- Volkshuisvestelijk jaarverslag en financieel jaarverslag;
- Managementletter, accountantsverslag en een uitgebreide controleverklaring;
- Benchmarkgegevens;
- Toekomstverkenningen en analyses van de marktpositie;
- Rapportages/oordelen Aw en WSW;
- Visitatierapporten;
- Overige beleids- en strategische informatie.

Op basis van deze informatie verkrijgt de Raad van Commissarissen inzicht in zowel de lopende bedrijfsprocessen als de bedrijfsrisico's. Daarnaast neemt de Raad zelf initiatief om advies en informatie in te winnen bij de bestuurder of andere betrokkenen, zowel binnen als buiten Wonen Zuid. Jaarlijks legt de Raad een werkbezoek af als onderdeel van deze informatievergaring. Op 13 oktober 2023 heeft de Raad van Commissarissen een werkbezoek gebracht aan het Credohuis in Kerkrade, een opvanglocatie voor dak- en thuisloze jongeren. Dit bezoek werd gevolgd door een rondgang langs diverse locaties in de wijkontwikkeling van het Rolduckerveld. Hiermee heeft de Raad direct inzicht verkregen in de praktische uitvoering van projecten en de impact ervan op de doelgroep, wat waardevolle informatie oplevert voor het toezicht op de maatschappelijke prestaties van Wonen Zuid.

2.7 Vergaderingen en besluitvorming

In 2023 vergaderde de Raad van Commissarissen formeel vijf keer. 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, bestuurssecretaresse en deels de directieleden aanwezig waren, kwamen onder meer de volgende onderwerpen/besluitpunten aan de orde:

- Tertiaalrapportages;
- Verslagen Auditcommissie en Commissie Vastgoed & Wonen;
- Benoeming bestuurder;
- Ontwikkeling en financiering Leigraaf Midden-Limburg BV, integrale wijkontwikkeling Nuinhofwijk (Nuth) en verwerving Aureool (Roermond);
- Verbindingen;
- Jaarplan Raad van Commissarissen;
- Controleplan accountant;
- Jaarverslag en jaarrekening 2022 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbonden ondernemingen (inclusief accountantsverslag);
- Evaluatie accountant;
- Aedes benchmark 2022;
- Governancestructuur Raad van Commissarissen (o.a. kwaliteitsprofielen en positionering commissies);
- Toezicht op vastgoedinvesteringen;
- WNT-klasse-indeling en honorering bestuur en vergoeding Raad van Commissarissen 2024;
- Biedingen prestatieafspraken 2024;
- Begroting Wonen Zuid 2024-2029;
- Werving en selectie leden Raad van Commissarissen.

Aansluitend aan een formele vergadering vindt een zogeheten expertmeeting plaats, waarin speciale aandacht wordt geschonken aan een specifiek onderwerp. In 2023 kwamen de '100-dagenbrief' van de nieuwe bestuurder, energie & duurzaamheid en de besturingsvisie 2024-2026 aan de orde.

2.8 Commissies

Om de expertise van de leden van de Raad van Commissarissen optimaal te benutten, zijn naast de volledige Raad drie vaste commissies en één ad hoc commissie actief. In 2023 is een evaluatie uitgevoerd van de rol en positie van deze commissies. Deze evaluatie heeft geleid tot een meer gerichte focus en bij twee commissies ook tot een naamswijziging.

Oude commissie	Nieuwe commissie
Auditcommissie	Auditcommissie Thema's: o.a. verwachte afwijkingen in investeringsbedrag van projecten > € 1,0 miljoen, investeringsbeleid, bedrijfsvoering, financieel beleid, treasury, risicomangement, ICT/cybersecurity en relatie met accountant, Aw en WSW.
Commissie Vastgoed & Wonen	Commissie Wonen & Maatschappij Thema's: o.a. nieuwe projecten (niet in begroting opgenomen, dan wel niet eerder besproken in de Commissies en OVI), portefeuillestrategie, betaalbaarheid, duurzaamheid, conceptueel bouwen, wonen voor de toekomst, wonen & zorg, dienstverlening, participatie en organisatie.
Beoordeling- & Beloningscommissie	Remuneratiecommissie Thema's: o.a. beoordeling van het functioneren van individuele leden van de Raad van Commissarissen en van de bestuurder, herbenoemingen en arbeidsvoorwaarden- en bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en het bezoldigingsbeleid voor de leden van de raad van commissarissen.
Werving- & Selectiecommissie (ad hoc)	Werving- & Selectiecommissie Thema: o.a. voorbereiden selectiecriteria en profielschets voor de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder, werving en selectie van de (leden van de) Raad van Commissarissen en van de bestuurder.

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

De Auditcommissie is in 2023 vijf keer bij elkaar gekomen (één keer extra in verband met het jaarverslag en jaarrekening 2022). Vanuit de Raad nemen de volgende commissarissen deel aan de Auditcommissie: de heer Munten (voorzitter), mevrouw Helbig (tot 15 maart 2023) en de heer Touwslager (vanaf 15 maart 2023). Namens de organisatie zijn de bestuurder, concerncontroller, bestuurssecretaris en de directeur Financiën & Bedrijfsvoering vaste deelnemers.

In de Auditcommissie zijn in 2023 onder andere de volgende zaken besproken:

- Tertiaalrapportages;
- Correspondentie, rapportages en oordelen Aw en WSW;
- Jaarverslag en jaarrekening 2022 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen en accountantsverslag PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- Controleplan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- Managementletter PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- Risicobeoordelingskader WSW;
- Update financiële positie Wonen Zuid;
- Financiering niet-DAEB activiteiten;
- Afwikkeling opheffing verbindingen;
- Verwerving Aureool (Roermond);
- Begrotingsbrief en begroting Wonen Zuid 2024-2029;
- Stand van zaken risicomanagement en control.

Commissie Wonen & Maatschappij

De Commissie Wonen & Maatschappij is in 2023 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. Namens de organisatie zijn de bestuurder, concerncontroller, bestuurssecretaris en de twee accountdirecteuren vaste deelnemers.

In deze commissie zijn in 2023 onder andere de volgende zaken besproken:

- Relevante vastgoedontwikkelingen (onder andere: Schinkel-Noord (Heerlen), Rolduckerveld (Kerkrade), Nuinhofwijk (Nuth), Leigraaf Midden-Limburg BV, Tegelarijeveld (Roermond) en Aureool (Roermond));
- Jaarrapportage portefeuillemanagement;
- Regionale woondeal;
- Leefbaarheidsbeleid;
- Tertiaalrapportages;
- Arbeidsmarktcommunicatie;
- Begroting Wonen Zuid 2024-2029.

Remuneratiecommissie

Deze commissie richt zich op de beoordeling en bezoldiging van zowel de bestuurder als de Raad van Commissarissen. De commissie bestaat uit mevrouw Helbig (voorzitter tot 15 maart 2023), de heer Nouwen (voorzitter vanaf 15 maart 2023) en mevrouw Cuijpers. Zij zijn verantwoordelijk voor het voortgangs- en evaluatiegesprek met het bestuur en bereiden besluitvorming voor met betrekking tot de honorering en vergoeding van het bestuur. Daarnaast

worden zowel de collectieve zelfevaluatie als de individuele beoordeling van de commissarissen jaarlijks geïnitieerd door deze commissie.

Werving- & Selectiecommissie

Deze commissie wordt op ad hoc-basis samengesteld, afhankelijk van de behoefte. Eind 2023 heeft de commissie de aanstaande werving- en selectieprocedure ingezet in verband met het vertrek van mevrouw Cuijpers (juli 2024) en de heer Munten (september 2024). De heer Nouwen (voorzitter), mevrouw Voeten en de heer Touwslager vormen de commissie.

2.9 Planning en beoordeling bestuur

De Raad van Commissarissen volgt nauwlettend alle relevante interne en externe ontwikkelingen bij Wonen Zuid en evalueert als werkgever jaarlijks het functioneren van het bestuur. Deze evaluatie is gebaseerd op vooraf gestelde doelen (planning), behaalde resultaten, de kwaliteit van samenwerking en de maatschappelijke prestaties van Wonen Zuid. Ook worden input en reflecties verzameld van de ondernemingsraad, bestuurssecretaris, concerncontroller, directieleden, huurdersorganisatie en de Raad van Commissarissen om een volledig beeld te verkrijgen van het bestuurlijk functioneren. De leden van de Remuneratiecommissie voeren namens de Raad deze gesprekken. In juni 2023 hebben de heer Nouwen en mevrouw Cuijpers een voortgangsgesprek met de heer Testroote gevoerd, gevolgd door het evaluatiegesprek in december.

2.10 Evaluatie en ontwikkeling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen hecht veel waarde aan een kritische grondhouding ten aanzien van zijn eigen functioneren, zowel op individueel als collectief niveau. Om deze reden investeren de leden van de Raad in hun persoonlijke ontwikkeling. Hierbij is het streven gericht op individuele opleidingen die zich richten op het verbreden en verdiepen van kennis en inzicht op beleidsvelden relevant voor hun toezichthoudende rol. De Raad heeft een "Reglement opleiding en ontwikkeling" vastgesteld, waardoor elk lid over een opleidingsbudget beschikt.

Sinds 1 januari 2015 zijn bestuur en commissarissen verplicht tot het volgen van Permanente Educatie (PE). De behaalde PE-punten worden bijgehouden in het 'Paspoort' van de Raad van Commissarissen en het bestuur. De Raad van Commissarissen is aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), waarbij regelmatige bijeenkomsten, seminars en andere evenementen worden bezocht door de leden.

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit over zijn functioneren. Om de twee jaar gebeurt dit onder leiding van een externe deskundige. In de zelfevaluatie van 2023, die in januari 2024 plaatsvond, zijn verschillende aspecten besproken, waaronder de samenstelling, rolinvulling, en cultuur van de Raad. Tevens kwamen onderwerpen als vergaderorde, voorzitterschap, samenwerking met de bestuurssecretaris en concerncontroller en het functioneren van diverse commissies aan bod. De dialoog richtte zich ook op de interactie met belangrijke stakeholders, zoals huurdersorganisaties, ondernemingsraad en gemeenten.

2.11 Raad van Commissarissen en belanghouders

Ondernemingsraad

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan het behouden van nauwe banden met de organisatie en de medewerkers van Wonen Zuid. Om deze reden neemt mevrouw Cuijpers, die door de Ondernemingsraad (OR) is voorgedragen, jaarlijks deel aan een overlegvergadering tussen het bestuur en de ondernemingsraad. Dit overleg vond plaats op 2 februari 2023, waarin onder andere gesproken is over de toekomst van de medezeggenschap, het actieplan werkdruk en prioritering en het werken in de corporatie van de toekomst. Bovendien heeft mevrouw Cuijpers in 2023 diverse keren informeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad over verschillende onderwerpen.

Huurdersvereniging Wonen Zuid

Om de blijvende verbinding met de huurdersorganisaties te waarborgen, heeft de Raad van Commissarissen in 2023 overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ). In dit overleg is onder andere gesproken over de concrete uitwerking van het ondernemingsplan, de kwaliteit van het contact en de samenwerking met de Raad van Commissarissen, evenals algemene ontwikkelingen binnen zowel HWZ als Wonen Zuid. Daarnaast hebben de voorgedragen leden van de Raad van Commissarissen in 2023 de twee algemene (leden)vergaderingen van HWZ bijgewoond.

2.12 Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2023

In overeenstemming met artikel 21 van de statuten van Wonen Zuid heeft de Raad van Commissarissen formeel opdracht gegeven voor de controle van de jaarrekening 2023 aan de onafhankelijke accountant. PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC), onze onafhankelijke accountant sinds 2018 op basis van een raamovereenkomst, is belast met de jaarlijkse controle van de jaarrekening.

Het bestuur heeft de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag opgesteld. De jaarrekening is onderworpen aan controle door onze onafhankelijke accountant PwC, die een goedkeurende controleverklaring heeft verstrekt, die is opgenomen op pagina 167 van dit verslag. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant en heeft tijdens de vergadering van 17 mei 2024 de jaarrekening goedgekeurd. Ook heeft de Raad van Commissarissen zijn goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2023 en decharge verleend aan het bestuur.

2.13 Slotwoord

Het ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil' heeft de koers voor het afgelopen jaar bepaald en zal ook leidend zijn in de komende jaren. Wonen Zuid, als actieve speler in de samenleving met aanzienlijke maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen en ambities, staat voor de uitdaging om deze doelstellingen te verwezenlijken te midden van brede maatschappelijke veranderingen.

De Raad van Commissarissen erkent de toenemende complexiteit van de werkzaamheden van de corporatie en hecht er waarde aan zijn waardering uit te spreken voor de toewijding en inzet van alle medewerkers van Wonen Zuid. Speciale lof gaat uit naar de nieuwe bestuurder de heer Testroote, die per 1 januari 2023 in functie is getreden en met energie en betrokkenheid samen met alle collega's uitstekende resultaten heeft behaald. De Raad dankt ook alle andere betrokken personen en organisaties voor hun bijdrage aan het realiseren van de gestelde doelen.

De Raad van Commissarissen kijkt positief en verwachtingsvol naar 2024. Inhoudelijk zal voor Wonen Zuid het komend jaar de nadruk komen te liggen op uitvoering van het nieuwe ondernemingsplan en de herijking van de visie op Wonen & Zorg en de portefeuillestrategie, met wederom nadruk op de woonlasten (betaalbaarheid), voldoende kwalitatieve woningen (beschikbaarheid) en de energieprestaties van onze woningvoorraad (duurzaamheid). De Raad onderstreept dat aandacht voor medewerkers en organisatie cruciaal is om de gestelde doelen en ambities te realiseren. Hoewel de verwachte ontwikkelingen organisatorische en financiële implicaties met zich mee zullen brengen, heeft de Raad het volste vertrouwen dat Wonen Zuid hierin zal slagen.

Dit verslag is op 17 mei 2024 vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid, bestaande uit:

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

THEMA'S ONDERNEMINGSPLAN

3. STRATEGISCHE VASTGOEDSTURING

Als woningcorporatie zetten we ons in voor goede, betaalbare woningen, in vitale wijken en buurten. Onze ambities zijn vertaald naar concrete vastgoeddoelen die zijn opgenomen in ons portefeuillebeleid en wensportefeuille. Onze maatschappelijke ambitie wordt mede vormgegeven door de landelijke opgave die tot uitdrukking komt in de nieuwe nationale afspraken, en de lokale vertaling in provinciale woondeals, regiodeals en gemeentelijke prestatieafspraken.

3.1 Strategische Vastgoedsturing bij Wonen Zuid

Wonen Zuid werkt aan de transformatie van haar bestaande woningen en groei van de woningvoorraad op basis van haar portefeuillebeleid 2022-2030. Hierin staan onze portefeuilledoelstellingen beschreven op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, wonen & zorg en leefbaarheid. In 2023 is wederom hard gewerkt aan onze vastgoeddoelen om onze huurders en woningzoekenden nog fijner te kunnen laten wonen. Elk jaar monitoren we de voortgang op onze doelen en sturen bij waar nodig. In 2023 lag de focus op het verbeteren van de kwaliteit van ons vastgoedsturingsproces en dit sterker te verankeren in onze bedrijfsvoering. Hoewel ons portefeuillebeleid in principe een horizon heeft tot en met 2030 stellen we ons elk jaar de vraag of de gestelde doelen nog actueel zijn en voldoende aansluiten op de behoeften en prioriteiten in en uit ons werkgebied. Daarvoor blijven we ook in overleg met onze belangrijke stakeholders, zoals de huurdersorganisatie en gemeenten.

In de periode 2022/2023 was betaalbaarheid een heel belangrijk thema. Met de inflatie en energiecrisis vonden we het versnellen van verduurzamen van woningen erg belangrijk. We hebben dan ook extra mankracht en middelen toegekend aan het thema duurzaamheid. Met deze integrale kijk op vastgoedsturing, willen we een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement leveren, binnen de mogelijkheden die we hebben. In onderstaande thema's wordt de visie op de wensdoelen nader toegelicht. Ook wordt inzicht geboden in welke mate in 2023 invulling is gegeven aan onze transformatie-opgave.

3.1.1 Beschikbaarheid

Ons wensdoel is om in 2030 14.500 huishoudens een woning te bieden. In 2023 is onze woningvoorraad gegroeid met 133 woningen naar 13.818 woningen. Deze groei is het saldo van 150 nieuwbouw en aankopen, 5 verkopen en 12 sloop. Om ons wensdoel eind 2030 te kunnen realiseren is een groei van gemiddeld ca. 100 woningen per jaar nodig. Daarin zijn we in 2023 geslaagd.

Er is veel vraag naar gezinswoningen en de zoekduur voor dit woningtype is het langst. Daarom is ons wensdoel om een flinke groei te realiseren van het aandeel gezinswoningen (van 47% eind 2021 naar idealiter 52% eind 2030). In 2023 is ons aanbod gezinswoningen gegroeid met 126 woningen ofwel 48% van ons woningbezit. Binnen het type gezinswoningen streven we ernaar

dat gemiddeld 1 op de 5 woningen een nultredenwoning is eind 2030, zodat ook senioren en mensen met een mindere mobiliteit lang thuis kunnen wonen in een grondgebonden gezinswoning. Afgelopen jaar zijn 29 van de 126 gezinswoningen (23%) als nultredenwoning (levensloopbestendig) uitgevoerd. Dat is volgens onze doelstelling.

3.1.2 Betaalbaarheid

We vinden het belangrijk dat we voor de verschillende (inkomens)doelgroepen voldoende betaalbaar woningaanbod kunnen bieden. Daarom hebben we ons portefeuillebeleid verdeeld in een gewenste verdeling van onze woningportefeuille over de verschillende prijsklassen. Ons streefdoel is dat:

- 76% van onze woningen betaalbaar blijft onder de aftopgrenzen voor de huurtoeslag en
- 20% van onze woningen beschikbaar is boven de aftopgrens, maar onder de liberalisatiegrens.

In de vrije huur willen we 4% aanbod creëren voor middeninkomens, een doelgroep die tussen wal en schip valt en van belang is voor een vitale mix in onze wijken. Eind 2023 heeft 77% van onze woningen een betaalbare streefhuur en 2% van onze woningen heeft een geliberaliseerde streefhuur. Het realiseren van nieuwbouw onder de aftopgrenzen wordt met de stijgende bouwkosten een steeds grotere uitdaging. Ondanks de vele nieuwbouwwoningen zijn we erin geslaagd om voldoende woningen te behouden voor huurders die zijn aangewezen op huurtoeslag. Daarnaast profiteren zij met energiezuinige woningen van lagere energielasten, wat een positief effect heeft op de totale woonlasten.

3.1.3 Duurzaamheid

Het verduurzamen van onze woningvoorraad is een belangrijk doel uit ons portefeuillebeleid en kreeg het afgelopen jaar extra focus, waardoor de prestaties en prognoses zijn verbeterd ten opzichte van het jaar ervoor. Verduurzamen is niet alleen goed voor het klimaat, maar leidt ook tot een energiebesparing en draagt daarmee ook bij aan de betaalbaarheid van de woonlasten. Bovendien verhogen de isolerende maatregelen het wooncomfort.

We streven naar een daling van het primair fossiel energieverbruik. Ons doel is dat we het verbruik eind 2030 hebben teruggedrongen naar gemiddeld 160 kWh/m² per woning per jaar. In 2023 is een afname gerealiseerd van 13 kWh/m² ten opzichte van 2022, waardoor het gemiddelde verbruik nu op 198 kWh/m² zit. Voor wat betreft het reduceren van de CO₂ uitstoot streven we naar een CO₂-reductie op woningniveau van gemiddeld 25% in 2030 ten opzichte van 2021. Dit wensdoel van gemiddeld 2300 kg per woning per jaar vraagt een gemiddelde afname van 66 kg per woning per jaar. Met de plannen die in 2023 zijn toegevoegd, verder uitgewerkt en opgenomen in onze meerjarenbegroting verwachten we onze doelen in 2030, of wellicht al eerder te realiseren. In hoofdstuk 6.1 gaan we verder in op onze inzet in dit verslagjaar.

3.1.4 Kwaliteit

We zorgen ervoor dat de kwaliteit van onze woningen goed blijft. We meten dat volgens een gestandaardiseerde methodiek van conditiemetingen. Ons doel is dat onze woningen minimaal voldoen aan kwaliteitslabel 3, wat staat voor 'redelijk'. We plannen tijdig onderhoud om te voorkomen dat de kwaliteit van woningen verslechtert en voeren renovaties uit om de kwaliteit te verbeteren. Soms is het verstandiger om een woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen.

Daarnaast voeren we onderhoud uit op reparatieverzoek van de huurder en voordat we de woning aan nieuwe huurders verhuren.

Begin 2023 bleek uit de conditiescore van 651 woningen dat er een kwaliteitsimpuls nodig was. Eind 2023 was er nog voor 629 woningen noodzakelijk een kwaliteitsingreep te uitvoeren om aan onze kwaliteitsnorm te voldoen. Voor alle woningen die aandacht behoeven, is een ingreep gepland. Hoofdstuk 6.3 wordt er nader ingegaan op onze inzet op kwaliteit in 2023.

3.1.5 Wonen en Zorg

Wonen en zorg is een belangrijk thema, waarvoor we in ons portefeuillebeleid doelstellingen hebben opgenomen. In de periode 2022-2030 willen we 10% méér woningen realiseren, die rollator- (BAT2), rolstoel- (BAT3) of verpleegzorg-geschikt (BAT4) zijn. Daarmee willen we bewoners, die gebruik maken van een rollator, rolstoel of verpleegzorg, in een daarop beter afgestemde woning laten wonen. Natuurlijk mogen er dan geen drempels zijn, maar ook de draaicirkels moeten ruim genoeg zijn. Onze totale opgave tot en met 2030 betreft het toevoegen van 1.400 woningen (gemiddeld 155 per jaar) naar in totaliteit 3.800 woningen eind 2030. In 2023 zijn 59 bestaande woningen aangepast, waarvan 21 woningen naar BAT2 en 38 naar BAT4. Eind 2023 hebben 1.221 woningen een BAT 2 t/m 4 label (9% van alle woningen).

3.1.6 Leefbaarheid

Fijn wonen gaat niet alleen over een goed en betaalbaar huis, maar ook om de kwaliteit van de woonomgeving en de contacten met buurtbewoners. Bij al onze vastgoedingrepen denken we daarom na hoe we daarmee de leefbaarheid kunnen verbeteren. Door bijvoorbeeld bij nieuwbouw na te denken over de stedenbouwkundige opzet die uitnodigt tot contact met burens, voldoende en goed onderhouden groen en aandacht voor bijvoorbeeld uniforme erfafscheidingen. We geloven in de kracht van gemengde wijken en streven naar een goede mix in woningtypen en prijssegmenten, zodat een wooncarrière binnen de wijk mogelijk is. In hoofdstuk 7.1 worden nader op dit thema ingezoomd.

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 Projectrealisatie 2023

In 2023 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 44,4 miljoen geïnvesteerd in de bouw van nieuwe huurwoningen en € 5,7 miljoen in de renovatie van bestaande huurwoningen.

In de afgelopen jaren hebben we gemerkt dat de wereld om ons heen is veranderd. Voor wat betreft het (kunnen) realiseren van onze (investerings)begroting hebben we ook in 2023 ervaren dat we afhankelijk zijn van ontwikkelingen buiten Wonen Zuid. In een toenemend aantal processen/variabelen, die buiten de (directe) invloedssfeer van Wonen Zuid liggen, zijn veranderingen opgetreden die het tempo van realisatie van onze (investerings)activiteiten onvoorspelbaarder maken. De belangrijkste veranderingen in onze omgeving die leiden tot vertraging in de gewenste en geplande uitvoering zijn:

- Doorlooptijd van RO-procedures die (veel) meer tijd vragen dan voorheen;
- (Gebrek) aan personele capaciteit en/of vele personele wisselingen bij diverse betrokken stakeholders (denk aan gemeenten, corporaties, aannemers, ecologen) waardoor trajecten vertragen;
- Beschikbaarheid van bouwmaterialen;
- Prijsvorming (stijgende prijzen) op de markt waardoor investeringsvoorstellen moeten worden aangepast dan wel heroverwogen (moeten) worden.

Een andere ontwikkeling in 2023 is de afnemende interesse van institutionele en particuliere beleggers, waardoor Wonen Zuid meer kansen heeft en krijgt om goede (ontwikkel) posities van de markt af te halen die passen binnen haar wensportefeuille. Ook de Nationale Prestatieafspraken, die gemaakt zijn over nieuwbouwontwikkelingen en/of transformatieopgaven, waarbij 30% sociale huur wordt geëist, bieden Wonen Zuid meer kansen in de invulling van de opgaven van onze wensportefeuille binnen ons werkgebied.

Begroot versus realisatie 2023

Huurwoningen	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	169	127
Aangekocht voor verhuur	17	23
Sloop	50	12
Verkoop bestaand bezit	7	5

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 2023 zijn de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd:

- 45 woningen Bredeweg Roermond;
- 8 drive-in woningen Componistenbuurt Roermond;
- 74 woningen Min. Bongaertsstraat Roermond.

Net als in 2022 heeft Wonen Zuid in 2023 geen koopwoningen gebouwd.

Aangekocht voor verhuur

Aankoop van woningen vindt primair plaats vanuit het kunnen bijdragen aan oplossingen voor volkshuisvestelijke knelpunten of vraagstukken. In 2023 hebben we 23 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 komt met name tot uiting bij het incurante particuliere woningbezit. Op basis van deze businesscase is Wonen Zuid gestart met de verwerving van een flatgebouw (in totaliteit 200 woningen). Tot en met heden heeft Wonen Zuid 164 woningen verworven, waarbij in 2023 12 appartementen zijn aangekocht van particuliere eigenaren/kleine beleggers. In de toekomst zal Wonen Zuid op deze manier nog 36 woningen verwerven. Deze aangekochte verhuureenheden verhuren we de komende jaren. Daarna wordt de flat gesloopt en wordt deze locatie opnieuw ontwikkeld.

In 2023 is met de gemeente Beekdaelen een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de integrale aanpak van de rijksmonumentale Nuinhofwijk in Nuth. Het plan omvat de aanpak van 118 woningen, waarvan 75 huurwoningen en 43 koopwoningen. Onderdeel van de integrale aanpak is de businesscase Nuinhofwijk, waarbij Wonen Zuid de 43 koopwoningen aankoopt van de huidige eigenaren in de komende 10 jaar. Voor de businesscase is in totaal € 7,26 miljoen aan subsidies beschikbaar. Gemiddeld verwachten we 4 á 5 woningen per jaar te verwerven. De eerste 8 woningen zijn inmiddels aangekocht.

Naast de aankoop vanuit bovengenoemde business cases heeft Wonen Zuid in 2023 ook nog 3 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 de gemeente Roermond het sloopproject 12 woningen Van Heutzstraat in de wijk Kitskenberg Roermond (12 woningen) in 2023 is gerealiseerd in plaats van 2022. Door de vertraging is het slooptraject in de wijk Donderberg Roermond (30 woningen) niet uitgevoerd en een hernieuwde visie leidt ertoe dat de woningen Wethouder Paulssenlaan (8 woningen) in de gemeente Valkenburg a/d/ Geul niet gesloopt maar gerenoveerd worden.

Verkoop

In 2023 heeft Wonen Zuid 5 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 2023 hadden we 16.752 verhuureenheden in bezit.

	Bezit 31-12-2023	Bezit 31-12-2022
Bedrijfsruimte	159	153
Intramuraal zorgvastgoed	376	367
Maatschappelijk vastgoed	35	35
Parkeergelegenheden	2.364	2.284
Woonruimte (onzelfstandig)	12	12
Woonruimte (zelfstandig)	13.806	13.673
Totaal	16.752	16.524

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 2023 heeft Wonen Zuid 932 bestaande woningen opnieuw verhuurd en dat komt neer op een mutatiegraad van 6,8% (2022: 7,4%). Verder kennen we de bewuste en onbewuste huurdering als gevolg van leegstand:

Bewuste leegstand wordt veroorzaakt door:

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

De huurdering als gevolg van bewuste leegstand bedroeg in 2023 0,85% (2022: 0,92%).

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 huurdering als gevolg van onbewuste leegstand bedroeg in 2023 3,24% (2022: 1,77%).

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...’. Voor diverse bijzondere doelgroepen worden woningen ook bemiddeld. Dat gaat in een aantal gevallen in samenwerking met andere professionele organisaties zoals gemeenten, Loket Housing, Matchtingspunt en vluchtelingenwerk.

Europees toewijzen

De verhuurgegevens voor het jaar 2023 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	917	73	990	92,63%	7,37%	100%	49	1.039
Indirecte verhuringen	49	0	49	100,00%	0,00%	100%	0	49
Totaal	966	73	1.039	92,97%	7,03%	100%	49	1.088

De DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is € 44.035, -.

Voor meerpersoonshuishoudens is dit € 48.625, -. We voldoen voor wat betreft het toewijzen van de DAEB-woningen aan de daaraan gestelde norm.

Vanaf 2022 hebben we ook te maken 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 2023 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 2023 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	765	12	777	98,46%	1,54%	100,00%	262	1.039
Indirecte verhuringen	26	1	27	96,30%	3,70%	100,00%	22	49
Totaal	791	13	804	98,38%	1,62%	100,00%	284	1.088

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 (€ 25.475,- voor eenpersoonshuishoudens € 34.575,- voor meerpersoonshuishoudens en € 33.800,- voor oudere meerpersoonshuishoudens) passend zijn. Passend betekent in dit geval beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt de aftoppingsgrens in 2023 € 647,19 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 693,60. Eind 2023 komen wij uit op 98,46% (2022: 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 duurder woning huren als die beter past bij hun woonwensen. In 2023 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 onzekerheid over de ontwikkeling van energieprijzen en de keuzes van de overheid op dat vlak zorgen er sinds 2022 voor dat huurders sterker dan voorheen getroffen kunnen worden door veranderingen. 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 € 48.000, -). Eind 2023 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 2023:

Huurprijs	Woonruimte	Intramuraal Zorgvastgoed	Saldo
T/m € 452,20 (goedkoop tot en met kwaliteitskortingsgrens)	1.370	53	1.423
Van € 452,21 t/m € 647,20 (betaalbaar tot en met 1 ^e aftoppingsgrens)	9.720	12	9.732
Van € 647,20 t/m € 693,60 (betaalbaar tot en met 2 ^e aftoppingsgrens)	1.081	114	1.195
Van € 693,61 t/m € 808,06 (middelduur tot en met liberalisatiegrens)	1.493	46	1.539
Vanaf € 808,07 (hoger dan liberalisatie grens)	154	151	305
Totaal	13.818	376	14.194

5.2 Huurbeleid

Per 1 juli 2023 hebben we een gemiddelde huurverhoging van 2,3% doorgevoerd, waar wettelijk 2,6% was toegestaan. Over het hele kalenderjaar 2023 zijn we binnen de wettelijke maximale huursomstijging van 2,36% gebleven. De maximale huurverhoging op individueel niveau bedroeg 3,1%, waar wettelijk ook 3,1% was toegestaan.

In 2023 hebben we ook te maken gehad met de Wet eenmalige huurverlaging. In totaliteit kwamen 4.725 huurders in aanmerking om hun huur eenmalig te verlagen naar € 575,03. Hoewel deze woningen niet mogen worden meegenomen in de wettelijke maximale huursomstijging heeft dit wel als gevolg dat de gemiddelde huurverhoging, als gevolg van deze maatregel niet 2,3% bedraagt maar -1,8%. In 2023 is gemiddeld over alle woningen dus sprake van een huurverlaging van 1,8%.

Onze huurders hebben de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de huurverhoging, op grond van een aantal wettelijke bezwaargronden. In 2023 hebben 24 huurders gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Van deze bezwaren zijn er 24 door Wonen Zuid als ongegrond verklaard. Naar aanleiding daarvan hebben alle huurders hun bezwaar ingetrokken.

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 medio 2023 een tweede fulltime energiecoach geworven, zodat er nog meer huurders geadviseerd kunnen worden om hun energielasten te beperken;
 - De energiecoaches bereiken huurders zowel via individuele huisbezoeken als via groepsbijeenkomsten. In 2023 kregen ca. 600 huurders via deze weg advies;
 - Het bespaarpotentieel voor huurders bedraagt gemiddeld 33%;
 - Uit een afstudeeronderzoek is gebleken dat huurders na een adviesgesprek met de energiecoach gemiddeld 20% bespaard hebben op hun energieverbruik en -lasten. Landelijk is dit 13%. Zie verder paragraaf 6.1.1 voor de resultaten die de energiecoach in 2023 heeft geboekt.
- Naar aanleiding van de wet eenmalige huurverlaging 2023 konden huurders ook zelf een aanvraag doen voor een mogelijke huurverlaging naar € 575,03. In 2023 hebben we 86 verzoeken tot huurverlaging ontvangen, waarvan 52 aanvragen zijn goedgekeurd;
- Uitvoering voorrangregeling voor huurders ouder dan 23 jaar met een inkomen rondom het sociaal minimum;
- In de regio Parkstad Limburg en in Midden-Limburg werken we met de Voorzieningswijzer. Hiermee kunnen we huurders helpen om regelingen, toeslagen en kortingen maximaal te benutten. We zijn verheugd dat nagenoeg alle gemeenten in ons werkgebied werken met de Voorzieningswijzer. Uit de cijfers van de Voorzieningswijzer blijkt dat de baten per huurder, afhankelijk van de gemeente, gemiddeld kunnen variëren tussen € 400,- en € 1.100,- per jaar per huurder. Dat is in de huidige tijd een zeer positief resultaat;

- Om schuldenproblematiek onder huurders te beperken wordt actief gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet schuldhelpverlening biedt. Deze wet, die in 2021 is ingevoerd, verplicht woningcorporaties en andere verhuurders om 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 schuldhelpverlening. In het afgelopen jaar heeft Wonen Zuid, in lijn met het landelijke convenant vroeg signalering, met diverse gemeenten in haar werkgebied overeenkomsten gesloten waarin deze afspraken zijn vastgelegd. De afspraken in deze overeenkomsten sluiten in algemene zin 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. Waar nodig gaan we met gemeenten de dialoog aan om gemaakte afspraken te optimaliseren op basis van de ervaring die we in de voorbije jaren hebben opgedaan.

6. BEWUST

6.1 Energie & 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 oktober 2022 uitgebreid is tot een 6-sporenbeleid+. Dit beleid is op basis van ons nieuwe ondernemingsplan, ons nieuwe portefeuillebeleid, de landelijke prestatieafspraken over betaalbaarheid en duurzaamheid, hogere energielasten als gevolg van de oorlog in Oekraïne en daardoor toegenomen energiearmoede verder doorontwikkeld. Andere redenen voor doorontwikkeling zijn ook de wens en noodzaak om meer aandacht te besteden aan klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. De inzet is om de verduurzaming van onze portefeuille in een realistisch tempo te versnellen. Het jaar 2023 was daarbij vooral een voorbereidingsjaar op de versnelling vanaf 2024. 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.

6.1.1 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 8 sporen waarop we ons vanaf het moment van versnelling van de verduurzaming inzetten zijn:

1. Bewustwording en gedragsbeïnvloeding;
2. 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;
7. Warmtepompen;
8. Toekomstklaar isoleren.

In 2023 hebben we in totaal € 11,9 miljoen (t.o.v. € 13,1 miljoen begroot) besteed aan maatregelen voor ons 6-sporenbeleid+, los van de reguliere (onderhouds)uitgaven.

Bewustwording en gedragsbeïnvloeding

In het kader van spoor 1 en de versnelling van verduurzaming hebben we in 2023 een tweede energiecoach aangenomen. Het overtuigen van huurders om mee te werken aan verduurzaming van hun woning blijkt geen issue meer. Redenen zijn de sterk gestegen energielasten en het feit dat voor isolerende maatregelen geen huurverhoging meer (mag) worden gevraagd.

In dit verslagjaar hebben onze energicoaches onder andere pro- en reactief individuele huurders en bewonersgroepen geadviseerd. Ze hebben meegewerkt aan instructiefilmpjes van installaties in nieuwe woningen, webinars georganiseerd en via onze social mediakanalen tips gegeven over energie besparen en duurzaamheid. In totaal hebben ze hiermee ongeveer 600 huurders bereikt.

Daarnaast hebben ze via de telefoon en chat ook nog eens 1.600 contactmomenten met huurders gehad. Via berichten op Facebook en Instagram zijn ruim 23.500 mensen bereikt en hebben zo'n 2.500 mensen hun pagina bezocht. Via het YouTube kanaal zijn er nog eens ongeveer 450 weergaven geweest van video's over energiebesparing en uitleg van installaties.

Minimaal label C of B bij renovatie- en goedkope woningen (tot max. de kwaliteitskortingsgrens)

In het kader van spoor 2 hebben we in 2023 96 woningen verbeterd van een label D, E, F of G naar minimaal label C. De verbetering van energie labels via spoor 2 is gebeurd bij renovatie, maar ook voor een deel in combinatie met planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud en voor een beperkt deel door een wijziging van de verplichte rekenmethodiek om labels te bepalen per 1 juli. In de begroting was voor 2023 rekening gehouden met 46 woningen en daarmee is deze doelstelling dus voor meer dan 200% behaald.

Eliminatie slechte energielabels

Vanuit spoor 3 hebben we in 2023 268 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 en voor een beperkt deel ook door een wijziging van de rekenmethodiek. In de begroting is voor 2023 rekening gehouden met 123 woningen. Deze doelstelling is daarmee ook voor ruim 200% gerealiseerd.

Innovaties in nieuwbouw

In het kader van spoor 4 hebben we in 2023 in totaal 127 nieuwe woningen gerealiseerd. Ons beleid is om bij nieuwe grondgebonden woningen standaard te streven naar zeer energiezuinig, waarbij we op het gebied van duurzaamheid verder gaan dan de geldende eisen uit het Bouwbesluit. In de begroting is rekening gehouden met 141 woningen te bouwen zeer energiezuinige grondgebonden woningen. Uiteindelijk zijn dat 127 woningen geworden, oftewel een realisatiepercentage van 90%.

Zonnepanelen

Spoor 5 gaat over het toepassen van zonnepanelen bij bestaande bouw en nieuwbouw. In 2023 zijn van de bestaande bouw 442 woningen voorzien van zonnepanelen, waar er 300 woningen waren begroot dus een realisatiepercentage van bijna 150%. Deze hoge realisatie wordt deels veroorzaakt door de weggewerkte achterstand van plaatsing zonnepanelen en administratieve verwerking uit 2022. De opgeleverde 127 woningen nieuwbouw zijn alle voorzien van zonnepanelen.

Duurzaamheid breder dan energiebesparing

In het kader van spoor 6 (duurzaamheid breder dan energiebesparing) hebben we in het verslagjaar veel bereikt. Zo hebben we voor een aantal nieuwbouwprojecten ons oude bezit duurzaam gesloopt, waarbij een deel van de uitkomende materialen bestemd wordt voor hergebruik elders. Ook passen we bij isolatie aan de binnenkant van daken steeds vaker Isovlas toe, een biobased isolatiemateriaal. In het hoogbouw appartementencomplex Vliegenier (Donderberg, Roermond) hebben we in 2023 een batterij geplaatst voor opslag van zonnestroom.

Eerder was ook al een batterij geplaatst in het appartementencomplex Muggenbroek (Muggenbroek-Kapel, Roermond).

Op het gebied van KlimaatAdaptatie, NatuurInclusiviteit en Biodiversiteit (KANIB) hebben we ook belangrijke stappen gezet en op het thema circulariteit eerste stappen. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf 'Meer aandacht voor klimaatadaptatie en circulariteit'.

Warmtepompen

Voor individuele en industriële warmtepompen in ons bestaand bezit hadden we voor dit jaar in de begroting voor bijna 500 woningen budget opgenomen. Voor individuele warmtepompen hebben we al vroeg in het verslagjaar besloten om hiermee tot 2026 op veel beperktere schaal ervaringen op te doen. Het gaat hier namelijk om een relatief nieuwe techniek waar we nog weinig ervaring mee hebben opgedaan in bestaande woningen. Streven voor 2023 was het plaatsen van 50 individuele warmtepompen. Totaal hebben we er 91 geplaatst, waarvan 73 hybride en 18 all electric. Daarmee is het doel voor 186% gerealiseerd.

In 2023 is voor de 97 appartementen complex Salvator (Roermond Centrum) een CO₂-gestuurde warmtepomp geplaatst ten behoeve van de opwekking van warm tapwater.

Toekomstklaar isoleren

Toekomstklaar isoleren wil zeggen dat de woning goed genoeg geïsoleerd is om aardgasvrij te worden. Alle opgeleverde nieuwbouw vanaf 2018 (in 2023 127 woningen) zijn toekomstklaar geïsoleerd.

Het 'plan van aanpak versnelling verduurzaming' uit oktober 2022 bestaat in totaal uit 13 onderdelen:

1. Nieuwe werkwijze energielabeling;
2. Uutfaseren energielabels EFG vóór eind 2028;
3. Uutfaseren gas-en moederhaarden;
4. Industriële warmtepompen;
5. Versnelling zonnepanelen;
6. Uutfaseren enkel glas;
7. Warmtepompen;
8. Pilots met innovaties;
9. Meer inzet op bewustwording en gedragsbeïnvloeding;
10. Externe profilering en kennisdeling;
11. Klimaatadaptatie en circulariteit;
12. Routekaart naar CO₂-neutraal;
13. Isolatie begane grondvloeren appartementencomplexen.

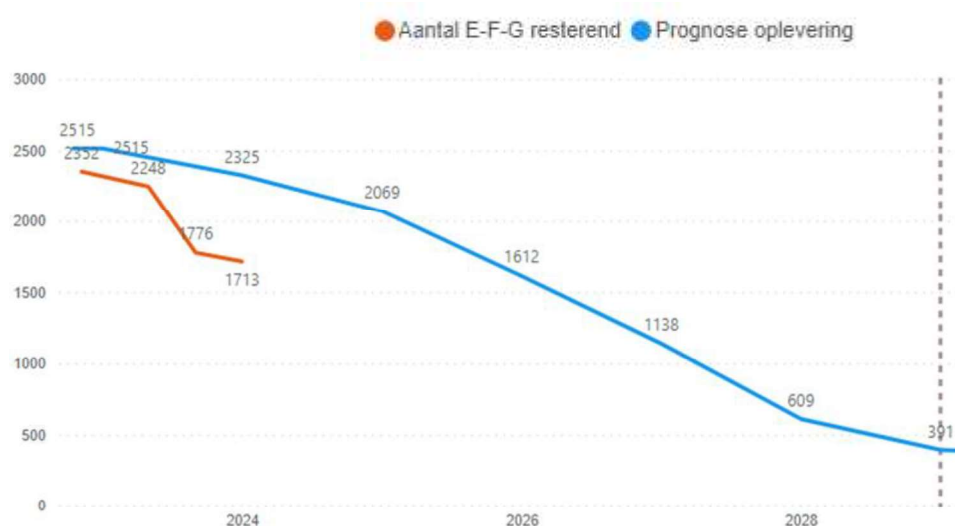
Op elk van deze 13 onderdelen hebben we in het verslagjaar belangrijke stappen gezet, enkele onderdelen lichten we hieronder kort toe.

Nieuwe werkwijze energielabeling

In 2023 hebben we twee eigen EP-W adviseurs in dienst genomen.

Uitfaseren energielabels EFG

Hier ligt de belangrijkste focus van de versnelling verduurzaming.



Ondanks dat 2023 vooral een voorbereidingsjaar is voor de versnelling, zijn toch al zo'n 670 slechte energielabels weggewerkt. Dat komt niet alleen door verduurzaming, maar ook door een wijziging in de rekenmethodiek per 1 juli 2023 en weggewerkte achterstanden in energielabeling.

Uitfaseren gas-en moederhaarden

Wonen Zuid heeft 100 woningen in bezit met gas- en moederhaarden. 40 hiervan worden via diverse projecten vervangen. Het streven is om de andere installaties voor 2028 te vervangen, zodat we dan geen gas- en moederhaarden meer hebben.

Industriële warmtepompen

We hebben 16 clusters met totaal 1.100 woningen die collectief met gas gestookt worden. De intentie is om de gasinstallaties te vervangen door industriële warmtepompen. In 2024 worden hiervoor scenario's uitgewerkt.

Versnelling zonnepanelen

In 2023 zijn 442 zonnepaneelinstallaties aangebracht bij bestaand bezit t.o.v. 300 begrote installaties, te plaatsen. In 2022 waren dat er nog 230 en in de begroting 2024 is dat inmiddels opgehoogd naar 400.

Uitfaseren enkel glas

Ons streven is om vóór eind 2028 alle enkel glas te hebben uitgefaseerd. Uit een analyse blijkt dat zo'n 90% van alle enkel glas (in totaal 15.000 m²) al in plannen vóór eind 2028 is opgenomen. In 2024 wordt bekeken hoe de overige 10% wordt ingepland.

Warmtepompen

Vanaf 2026 wordt het verplicht om bij vervanging van een gasgestookte Cv-ketel in een woning met energielabel D of beter een duurzamer alternatief te plaatsen, zoals een (hybride of all electric) warmtepomp. Dit jaar heeft Wonen Zuid 91 warmtepompen geplaatst. Tot en met 2025 wil Wonen Zuid vooral ervaring opdoen met warmtepompen in de vorm van pilots.

Pilots met innovaties

We doen mee aan twee experimenten met kunstmatige intelligentie toepassingen: GO-kit en MAI-home. In dat verband zijn in 2023 bij 5 woningen op de Molenberg sensoren geplaatst en worden installaties op afstand in- en uitgeschakeld (waarbij de bewoner altijd nog zelf handmatig kan ingrijpen). In 2024 participeren we ook in Chipmunk Home, waarbij de huurders van 125 woningen digitaal gecoached worden om te komen tot een beter binnenklimaat en beheerst energieverbruik. In 2023 is hiervoor de basis gelegd en eind 2023 hebben zich 16 huurders van Wonen Zuid hiervoor aangemeld.

Externe profilering en kennis delen

Enkele voorbeelden: een podcast over onze opgave samen met een detacheringsbedrijf waar we mee samenwerken, twee heidagen in het kader van ons nieuwe groen- en tuinenbeleid, twee artikelen in Dagblad De Limburger, een presentatie tijdens Corporatieplein 2023, presentaties voor onze bewonerscommissies, presentatie in de jaarlijkse ledenvergadering van de HWZ, een artikel op de Aedes website over het werken met eigen EP-W adviseurs, een bijdrage aan het Doorbraakteam EFG wegwerken van Aedes.

Klimaatadaptatie en circulariteit

Op het gebied van Klimaat Adaptatie, Natuurinclusiviteit en Biodiversiteit (KANIB) hebben we belangrijke stappen gezet. Er is een gereedschapskist ontwikkeld met alle mogelijke maatregelen die genomen kunnen worden en er is een nieuw groen onderhoudsbeleid opgesteld inclusief een transitieplan om de groenvoorzieningen van Wonen Zuid binnen 15 jaar anders te gaan beheren en/of inrichten. In het najaar 2023 zijn we in dat kader gestart met drie pilots 'zaaien in plaats van maaien', waar belangrijke lessen uit getrokken zijn voor het vervolgtraject.

6.1.2 Energie labels

Woningen kunnen worden onderverdeeld naar verschillende energieklassen. Op basis van het pre-label energie zelfstandige woningen is de eindstand per 31 december 2023:

Label/energie-indexklasse	Percentage 2023	Aantal woningen
A++++	1,4	198
A+++	2,3	314
A++	1,0	136
A+	4,1	568
A	23,0	3.180
B	18,3	2.528
C	25,7	3.546
D	11,6	1.600
E	7,1	983
F	3,4	463
G	1,9	267
Onbekend*	0,2	23
Totaal	100,0	13.806

* Deze categorie heeft betrekking op nieuwbouwwoningen die nog niet gelabeld zijn, tijdelijke flexwoningen en woningen met een sloophominatie.

In 2023 is als gevolg van de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen bij renovatie, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud en een wijziging van de rekenmethodiek per 1 juli 2023 het

aantal goede labels toegenomen. Het aantal zelfstandige woningen met prelabel D en beter is in 2023 toegenomen met 800 en het aantal woningen met prelabel EFG is in 2023 afgenomen met 672.

6.1.3 Impact inzet duurzaamheidsactiviteiten

Het rapporteren over onze impact op het milieu, de samenleving en onze bestuurlijke praktijken (ESG-reporting) is (nog) niet verplicht. Niettemin geven we als Wonen Zuid – voor het tweede achtereenvolgende jaar – wel al een eerste aanzet.

Bij de uitvoering van onze bedrijfsactiviteiten verbruiken we energie. Sinds vijf jaar meten we de CO₂-uitstoot van activiteiten gerelateerd aan onze eigen kantoren en vervoer (via de Milieubarometer voor woningcorporaties). Daarnaast meten we ook de uitstoot die verband houdt met de opwekking van ingekochte en verbruikte elektriciteit voor onze bedrijfsvoering. Het jaar 2022 is het laatste jaar waarvoor gegevens zijn aangeleverd.

Ontwikkeling CO₂-footprint organisatie Wonen Zuid 2018-2022



In de periode 2018 tot en met 2022 is de CO₂-uitstoot van de organisatie Wonen Zuid afgenomen met 54%, van 780 ton naar 355 ton CO₂. Dat is het gevolg van het overstappen op het 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.

In de tabel op de volgende pagina is de CO₂-footprint van Wonen Zuid over 2022 verder gespecificeerd. De gegevens voor 2023 worden pas in de loop van 2024 bekend, maar we blijven inzetten op verkleining van onze CO₂-footprint. Bij de aanstaande nieuwe inrichting van beide kantoren wordt bekeken welke maatregelen genomen kunnen worden om hieraan een bijdrage te leveren.

CO₂-footprint Wonen Zuid uitgesplitst (2022):

CO ₂ Scope 1	Thema		CO ₂ - parameter	CO ₂ - equivalent
Aardgas voor verwarming	Brandstof & Warmte	44.784 m ³	2,09 kgCO ₂ / m ³	93,40 tonCO ₂
Koudemiddel - R410a	Emissies	0 kg	1.924 kgCO ₂ / kg	0,00 tonCO ₂
Personenwagens (in liters) diesel	Zakelijk verkeer	2.057 liter	2,78 kgCO ₂ / liter	5,73 tonCO ₂
Personenwagens (in liters) benzine	Zakelijk verkeer	0 liter	3,06 kgCO ₂ / liter	0,00 tonCO ₂
Bestelwagen (in liters) benzine	Zakelijk verkeer	720 liter	3,06 kgCO ₂ / liter	2,35 tonCO ₂
Subtotaal				101,00 tonCO₂
CO ₂ Scope 2	Thema		CO ₂ - parameter	CO ₂ - equivalent
Zelf opgewekte zonnestroom (PV)	Elektriciteit	15.530 kWh	0 kgCO ₂ / kWh	0,00 tonCO ₂
Ingekochte energie	Elektriciteit	286.787 kWh	0,523 kgCO ₂ / kWh	150,00 tonCO ₂
Waarvan voor opladen voertuigen (groen conform CO ₂ -OL)	Elektriciteit	24.186 kWh	0 kgCO ₂ / kWh	0,00 tonCO ₂
Waarvan voor opladen voertuigen (grijze stroom)	Elektriciteit	11.811 kWh	-0,523 kgCO / kWh	-6,18 tonCO ₂
Electrische auto's (laden op de zaak)	Zakelijk verkeer	35.997 kWh	0,523 kgCO / kWh	18,80 tonCO ₂
... waarvan op groene stroom (conform CO ₂ -PL)	Zakelijk verkeer	24.186 kWh	-0,523 kgCO ₂ / kWh	-12,60 tonCO ₂
Fiets en lopen	Zakelijk verkeer	0 kWh	0 kgCO ₂ / kWh	0,00 tonCO ₂
Thuis opladen voertuigen (groene stroom)	Zakelijk verkeer	0 kWh	0 kgCO ₂ / kWh	0,00 tonCO ₂
Thuis opladen voertuigen (grijze stroom)	Zakelijk verkeer	0 kWh	0,523 kgCO ₂ / kWh	0,00 tonCO ₂
Gedeclareerde km privé auto's	Zakelijk verkeer	102.079 km	0,193 kgCO ₂ / km	19,70 tonCO ₂
Openbaar vervoer mix	Zakelijk verkeer	3.382 personenkm	0,015 kgCO ₂ / personenkm	0,0507 tonCO ₂
Subtotaal				170,00 tonCO₂
CO ₂ Scope 3	Thema		CO ₂ - parameter	CO ₂ - equivalent
Drinkwater	Water & Afvalwater	954 m ³	0,298 kgCO ₂ / m ³	0,284 tonCO ₂
Afvalwater	Water & Afvalwater	954 m ³ huishoudelijk	0,678 kgCO ₂ / m ³ huishoudelijk	0,647 tonCO ₂
Openbaar vervoer mix	Woon - werkverkeer	6.966 personenkm	0,015 kgCO ₂ / personenkm	0,104 tonCO ₂
Fietsen en lopen	Woon - werkverkeer	17.442 km	0,0 kgCO ₂ / km	0,00 tonCO ₂
Personenwagen (km)	Woon - werkverkeer	419.029 km	0,193 kgCO ₂ / km	80,90 tonCO ₂
Papier zonder milieukeurmerk	Papier (grondstoffen)	100 a4 doos (2500 vel)	15,1 kgCO ₂ / a4 doos (2500 vel)	1,51 tonCO ₂
Subtotaal				83,4 tonCO₂
Totale CO₂ uitstoot				354,4 tonCO₂

In ons portefeuillebeleid 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. Uit een scenarioberekening blijkt dat deze doelen met de versnelling haalbaar zijn. Begin 2023 bedroeg de gemiddelde EP2 198 kWh/m² en de gemiddelde CO₂-uitstoot per woning 2.460 kg.

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

- We zien het gedrag – naast de energieprestatie van de woning – als tweede belangrijke bepalende factor van energieverbruik en zetten daar ook op in. In 2023 hebben we een tweede energiecoach aangenomen;
- We gaan door middel van zogenaamde ‘maatregeltrainen’ inzetten op onder andere meer schilisolatie en vervanging van installaties door duurzame alternatieven. De belangrijkste focus ligt daarbij op complexen met E, F, G-labels. Daardoor zal het gasverbruik en de CO₂-uitstoot afnemen;
- We besteden de komende jaren fors meer aandacht aan klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit om negatieve effecten van klimaatverandering voor onze huurders te verkleinen (denk aan wateroverlast en hittestress). We hebben in 2023 een toolbox en nieuw groenbeleid ontwikkeld. In 2024 ontwikkelen we een nieuw tuinenbeleid en formuleren we extra wensen die we bij nieuwbouw willen nastreven op genoemde effecten te minimaliseren.

6.2 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.

6.2.1 Uitvoering visie Wonen en Zorg

In 2018 is onze huidige visie op Wonen en Zorg vastgesteld. Ingegeven door de hierboven genoemde ontwikkelingen, is het zorglandschap momenteel flink in beweging. Alle betrokken partijen zijn op zoek naar hun (nieuwe) plek in dit speelveld. Zo ook Wonen Zuid. In 2023 hebben hierover op diverse plekken gesprekken plaatsgevonden onder andere in het kader van de door de gemeenten in ons werkgebied op te stellen woonzorgvisies. De uitkomsten van deze gesprekken vormen de input voor een update van onze huidige visie in 2024.

In afwachting van deze update van de visie is in 2023 verder gewerkt aan de eerder vastgestelde ambities en doelstellingen.

Vergroten toe- en doorgankelijkheid woningen

Een van de ambities uit de huidige visie, welke aansluit bij het strategisch speerpunt uit ons ondernemingsplan ‘inzetten op gedifferentieerde wijken’, is het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid van onze woningen. Hierbij ligt de focus zowel op het aanpassen van ons bestaand bezit als op nieuwbouw. Hieronder wordt weergegeven welke resultaten op beide gebieden in 2023 zijn gehaald.

Bestaand bezit

Kijkend naar ons bezit hebben 5.233 woningen het kenmerk nultredenwoningen. Daarmee zijn deze woningen (ook) geschikt voor minder mobiele senioren. In relatie tot het toe- en

doorgankelijk maken van ons bestaande bezit zijn over het jaar 2023 de volgende opmerkingen te maken:

- In 2023 zijn de nog openstaande werkzaamheden, in het kader van de 1^e tranche wonen en zorg, afgerond. In een achttal complexen verdeeld over ons werkgebied (Roermond, Valkenburg, Leudal) zijn de woningen aangepast;
- Door gebrek aan capaciteit in de uitvoering (zowel in- als extern) is in 2023 geen 2^e tranche opgestart;

Nieuwbouw

Bij realisatie van nieuwbouw nulreden woningen zetten we zoveel als mogelijk in op realisatie van woningen met een BAT3 of BAT4 score. Hiermee continueren we ons bestaand beleid.

Scotmobielen

In 2023 zijn de voorbereidingen getroffen om te komen tot voldoende en veilige scootmobielplekken in de (senioren)complexen in ons werkgebied. Zo is onder andere het beleidskader scootmobielen vastgesteld, is een planning gemaakt van wat, waar moet gebeuren en in welke volgorde (prioriteit), is intern capaciteit aangetrokken voor de uitvoering en zijn middelen voor dit doel vrijgemaakt in de begroting. Uiterlijk eind 2026 dient een en ander gerealiseerd te zijn. De uitvoering start medio 2024.

Vraagsturing senioren

Een ander doel uit de visie op wonen en zorg betreft het bewerkstelligen van een betere match tussen het aanbod aan toe- en doorgankelijke woningen enerzijds en de vraag naar deze woningen anderzijds door de beoogde doelgroep om zo de doorstroming te bevorderen (op gang brengen verhuisketens). In 2023 is een start gemaakt met de voorbereidingen van de zogenaamde 'pilot doorstroming Kerkrade'. Het doel van deze pilot is het creëren van doorstroming binnen de keten in de gemeente Kerkrade door het met voorrang laten verhuizen van huishoudens (60+) vanuit een eengezinswoning naar een meer toe- en doorgankelijke woning. Onze intentie is om samen met de gemeente Kerkrade en welzijnsorganisatie Impuls een kwalitatief onderzoek te doen naar de motieven van huurders om wel of juist niet te willen verhuizen. Deze pilot start naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024.

De behoefte aan het bevorderen van doorstroming bestaat in meerdere gemeenten binnen ons werkgebied. De leerpunten uit de pilot in Kerkrade worden meegenomen bij gelijksoortige initiatieven in andere gemeenten.

6.2.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

We zijn er primair voor huishoudens die op eigen kracht niet of minder goed zelfstandig aan een woning kunnen komen. Vaak gaat het hierbij om huishoudens waarvan het huishoudinkomen laag is. Daarnaast zien we ook dat een steeds grotere groep mensen een beroep op ons als corporatie doet omdat zij een specifieke huisvestings- en of ondersteuningsvraag hebben, de zogenaamde 'aandachtsgroepen'. Denk hierbij aan statushouders, woonwagenbewoners, sociaal of medisch urgenten of uitstromers vanuit maatschappelijke opvang of beschermd wonen.

Mede ingegeven door rijksbeleid en in het verlengde hiervan (voorziene) wetgeving is de verwachting, dat niet alleen het aantal aandachtsgroepen op zichzelf zal toenemen, maar ook het aantal mensen in deze aandachtsgroepen. Voor ons als corporatie is het belangrijk om hierop te anticiperen, omdat het diverse facetten van ons werk raakt waaronder het portefeuillebeleid, de

woonruimteverdeling (in relatie tot het benoemen van urgentiecategorieën), het leefbaarheidsbeleid, maar bijvoorbeeld ook de afspraken rondom Housing en het Matchingspunt.

Het is belangrijk om oog te hebben en te houden voor een fair share van aandachtsgroepen over de gemeenten, maar ook voor de draagkracht en draaglast van onze buurten. Hierbij hebben we niet alleen oog voor 'nieuwe' huurders. Ook onze zittende huurders kunnen in een situatie komen waarin ze de regie over hun leven (tijdelijk) verliezen. Het is belangrijk om hier oog voor te hebben en tijdig te schakelen met partners in het netwerk, zoals gemeenten en zorg- en welzijnspartijen, om overlast en/of een gevaarstelling voor de huurder zelf of diens omgeving en daarmee een mogelijke huisuitzetting te voorkomen. Onze collega's van het team leefbaarheid vervullen hierin een belangrijke rol.

Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid

Wij zorgen voor een specifiek en aangepast woningaanbod voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan locaties voor beschermd wonen of aan fokuswoningen. In onze bestaande voorraad passen we, in samenwerking met de betreffende gemeente, woningen aan in het kader van de Wmo (wet maatschappelijke ondersteuning). Hiermee ondersteunen we dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Met verschillende gemeenten hebben we hierover ook samenwerkingsafspraken gemaakt in een zogenaamd Wmo-convenant. In dit convenant liggen ook afspraken vast rondom de medische urgentie.

Uitstroom maatschappelijke opvang / beschermd wonen

Met betrekking tot de aandachtsgroep 'uitstromers maatschappelijke opvang / beschermd wonen' liggen er in ons werkgebied al concrete afspraken. In de regio Parkstad Limburg hebben wij de huisvesting van mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang naar een zelfstandige woning georganiseerd vanuit Housing Parkstad. Samen met de regiogemeenten, zorgpartners en woningcorporaties hebben we binnen Housing Parkstad afspraken gemaakt over het jaarlijks te huisvesten aantal huishoudens, de condities en of welke begeleiding gewenst is. In 2023 hebben we voor Housing 23 woningen beschikbaar gesteld.

In de regio Midden-Limburg werken wij op een vergelijkbare manier samen in het Matchingspunt Midden-Limburg. Voor het Matchingspunt hebben we in 2023 9 woningen beschikbaar gesteld. Daarnaast is in 2023 gewerkt aan het samengaan van het Matchingspunt Midden-Limburg met het transferpunt Noord-Limburg. In december 2023 is echter gebleken dat een aantal gemeenten in Noord-Limburg nog bedenkingen heeft met betrekking tot het werkproces waardoor deze samenwerking momenteel on hold staat. Voor Midden-Limburg gelden daarom vooralsnog de afspraken in de huidige samenwerkingsovereenkomst Matchingspunt.

Statushouders en vluchtelingen

Vanuit onze maatschappelijke opdracht en missie zien wij voor ons een taak in de huisvesting van statushouders. In alle gemeenten in ons werkgebied dragen wij naar rato van ons woningbezit in die gemeente bij aan de realisatie van deze gemeentelijke taakstelling. De afspraken hierover zijn opgenomen in de prestatieafspraken. Over heel 2023 heeft Wonen Zuid 67 woningen verhuurd aan statushouders. Daarnaast hebben we in Kerkrade een wisselwoning in gebruik genomen voor vergunninghouders waar op korte termijn na-reizigers door gezinshereniging aanstaande zijn. Net als in eerdere jaren heeft ook in 2023 het vinden van geschikte woningen voor grote gezinnen (7-10 personen) gevraagd om extra inspanning, aangezien binnen het reguliere corporatiebezit weinig tot geen mogelijkheden liggen. In de

gemeente Roermond heeft Wonen Zuid op verzoek van de gemeente een van haar woningen geschikt gemaakt voor een groot statushoudersgezin.

Woonwagengewoners

Ook woonwagengewoners behoren tot onze doelgroep. Gemeenten zijn daarbij primair aan zet voor het opstellen van woonwagenbeleid. 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 2023 zijn in de gemeenten Leudal en Maasgouw gesprekken gevoerd over de overdracht van woonwagenlocaties. Een feitelijke overdracht heeft nog niet plaatsgevonden. In de gemeente Beekdaalen hebben we onze medewerking toegezegd aan het onderzoek naar de ontwikkeling van een nieuwe woonwagenlocatie.

6.2.3 Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen

Zoals aangegeven in paragraaf 6.2.1 is het zorglandschap momenteel flink in beweging en gaan wij actief het gesprek aan met betrokken partijen, waaronder zorg- en welzijnsaanbieders, gemeenten, zorgkantoren en collega-corporaties, om met elkaar te onderzoeken hoe onze plek in de nieuwe constellatie eruitziet. Denk bijvoorbeeld aan vragen als: 'hoe moet de woning eruitzien als mensen steeds later of misschien wel niet meer naar een verpleeghuis kunnen?', 'wat kan community care betekenen voor onze huurders', 'hoe ziet 'ontmoeting' er in de toekomst uit', 'wat vraagt het scheiden van wonen en zorg van onze huurders en van onze woningen?

Een ding is zeker: we kunnen het niet alleen. Samenwerking is een must. Een van de manieren waarop we elkaar als partners vinden, zijn de gesprekken over de (regionale) woonzorgvisies. De meeste gemeenten in ons werkgebied hebben hier inmiddels een start mee gemaakt en als Wonen Zuid zijn we hier actief bij betrokken.

6.3 Kwaliteit

We bieden huurders 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 2023.

6.3.1 Planmatig en dagelijks onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden, besteden we naast de ingrepen uit ons programma strategisch voorraadbeleid 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 huurders. Onze totale onderhoudsuitgaven in 2023 bedragen € 31,9 miljoen, waarvan € 17,3 miljoen aan planmatig onderhoud, € 6,9 miljoen aan reparatieonderhoud en € 7,7 miljoen aan mutatieonderhoud.

Bij het planmatig onderhoud staan we voor grote uitdagingen bij het vervangen van Cv-installaties in de woningen in combinatie met het aanbrengen van (hybride) warmtepompen. Vanaf 2023 zijn we gestart met het uitvoeren van de zogenaamde pilotwoningen om voor 2026 voldoende kennis en lering te kunnen opdoen.

Ons geprognostiseerde planmatig onderhoudsbudget is in 2023 gerealiseerd, weliswaar met deels andere activiteiten dan verwacht. Voor een deel komt dit door de jaarlijkse overloop. Omdat voorbereidingsperiodes langer duren of natuurvrijverklaringen niet worden afgegeven, worden werkzaamheden overgeheveld naar het volgende uitvoeringsjaar. De mutatiekosten zijn ca. 48% hoger dan onze begroting. Dit wordt mede veroorzaakt door extra kosten voor:

- De vastgestelde basiskwaliteit waaraan onze woningen moeten voldoen;
- Ons nieuwe veiligheid- en gezondheidsbeleid en;
- Bouwmaterialen.

6.3.2 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 zorgen we er onder andere voor dat het gros van de slechte energie indices (voorheen F en G-label) verdwijnt. In de begroting waren 100 woningen opgenomen voor renovatie, waarbij in de realisatie 51 woningen zijn gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 4,3 miljoen. De afwijking ten opzichte van de begroting is veroorzaakt door nieuwe inzichten over het project Hofstaete te Heerlen en de vertraging van het project Godswaerdersingel 18 te Roermond.

6.3.3 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 sloopprijs. In de planning van de inspecties wordt rekening gehouden met onze prioriteiten op het gebied van verduurzaming en vastgoedsturing. Het doel van de metingen is dat er een actueel en compleet beeld is van de technische kwaliteit van een woning en van de geplande (en in de begroting opgenomen) werkzaamheden. Op basis hiervan vindt namelijk besluitvorming plaats over de soort ingreep die er gedaan moet worden (bijvoorbeeld sloop, renovatie of planmatige werkzaamheden).

Score	Aantal huurwoningen	Percentage
1	1.481	10,7
2	3.993	28,9
3	7.539	54,6
4	627	4,5
Onbekend*	178	1,3
Totaal	13.818	100,0

* Redenen waarom de conditiescore voor 178 eenheden onbekend is betreft de aankoop van de Zonstraat Rolduckerveld of op zeer korte termijn gepland en op de nominatie voor sloop.

7. BETROKKEN

We werken aan vitale, gemengde wijken, met elk een eigen karakter. Wijken waarin iedereen zich thuis voelt. Schone en complete wijken, veilig én groen. Daar staan we voor als corporatie.

7.1 Leefbaarheid

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

7.1.1 Sociaal Beheer

In het actuele ondernemingsplan is het thema leefbaarheid nadrukkelijk gepositioneerd. De beleidsmatige uitgangspunten voor ons handelen zijn vastgelegd in het beleidskader 'In een fijne wijk Wonen Zuid'. Dit kader uit 2022 is tot stand gekomen samen met vertegenwoordigers van HWZ, bewonersgroepen en andere netwerkpartners.

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. Samenwonen: Huurders stimuleren en ondersteunen bij bewonersinitiatieven.

In 2023 zijn uiteenlopende acties uitgezet om de leefbaarheid in onze wijken positief te beïnvloeden. Vanuit repressief oogpunt is er een actieve inzet in diverse casus overleggen met de netwerkpartners (Damoclesbeleid). Waar nodig hebben we vanuit onze mogelijkheden maatregelen genomen om drugshandel en daarmee samenhangende negatieve effecten te beëindigen.

In 2023 hebben we weer diverse initiatieven op het gebied van leefbaarheid en het versterken van de sociale cohesie ondersteund. Hierbij nemen huurders zelf een actieve rol in een complex of buurt.

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. Naast de activiteiten op het repressieve vlak zetten we ons ook nadrukkelijk in om vanuit een preventieve gedachte het woongenot in onze buurten te versterken. Zo zijn de voorbereidende werkzaamheden getroffen voor een nieuwe aanbesteding van de schoonmaakdiensten, is er met diverse betrokken huurders en HWZ gesproken over een duurzamere inrichting van het groen en

is er specifieke aandacht geweest voor gerichte interventies op buurt- en complexniveau. Voorbeelden hiervan zijn onze betrokkenheid bij het ambitieplan Kerkrade Oost, het participatieve onderzoek van Dear Hunter in het complex 307 (Vrijveld, Roermond), de ingebruikneming van beschikbare ruimtes in de Nuinhofwijk (Nuth) en Molenberg (Heerlen) waardoor medewerkers van Wonen Zuid nog meer aanwezig zijn in de buurt en gemakkelijker benaderbaar zijn voor bewoners. Daarnaast hebben we ook diverse themasessies georganiseerd. Hierin hebben we bijvoorbeeld met bewonersgroepen en de HWZ gesproken over de veiligheid in appartementengebouwen en de gewijzigde regelgeving per januari 2024 vanuit de rijksoverheid op dit vlak. Een ander onderwerp dat we tijdens zo'n sessie met huurders, Loket Housing en een ervaringsdeskundige besproken hebben is de situatie waarin 'huurders met een rugzakje' in een buurt gaan wonen. Op deze manier stimuleren we op verschillende manieren de bewustwording over wat nodig is om veilig en prettig samen bij elkaar in de buurt te wonen.

7.1.2 Integrale wijkaanpak

De herontwikkeling van een wijk is complex en vraagt om een lange adem, zeker als sprake is van kwetsbaar (en versnipperd) particulier bezit, er opgaven liggen voor sociaaleconomische structuurversterking, er sprake is van verdunning in woningaanbod of het gaat om een wijk met een monumentale status. De aanpak van dergelijke wijken vraagt om intensieve samenwerking met betrokken partners en belanghebbenden, een innovatieve kijk op oplossingen en om doorzettingsvermogen. We gaan deze uitdagingen niet uit de weg, stellen ons op als een betrouwbare samenwerkingspartner en zijn bereid extra stappen te zetten om de wijkontwikkeling tot een succes te brengen. Vernieuwende voorbeelden zijn de integrale wijkontwikkeling van Rolduckerveld gemeente Kerkrade, de herontwikkeling van de rijksmonumentale Nuinhofwijk gemeente Beekdaelen en de wijkontwikkeling Donderberg (WOP) gemeente Roermond. In de laatst genoemde wijkontwikkeling hebben we een beeld-kwaliteitsplan opgesteld waarin we de transformatieopgave van de laatste fase WOP van 150 woningen in de wijk Tegelarijeveld gemeente Roermond in kaart hebben gebracht.

7.1.2.1 Integrale wijkontwikkeling Rolduckerveld

De wijk Rolduckerveld in Kerkrade kenmerkt zich op sociaaleconomisch vlak als één van de meest kwetsbare wijken in de stadregio Parkstad. Door de krimpontwikkeling in Kerkrade is voor Rolduckerveld een verdunningsopgave van 250 woningen vastgesteld. De sleutel voor de integrale herontwikkeling van Rolduckerveld lag in de aankoop en sloop van 200 hoogbouwappartementen met constructieve problemen in eigendom van een belegger en particuliere eigenaren. Het op deze schaal opkopen en saneren van particulier bezit is nieuw voor corporaties en uniek in Nederland. Samen met gemeente, HEEMwonen, stadsregio, provincie en rijk is intensief verkend hoe dit project vorm kan krijgen. Dit heeft geresulteerd in de businesscase Zonstraat waarin door Wonen Zuid (met subsidies uit o.a. de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds), de beide hoogbouwflats voor 2031 gefaseerd van belegger en particulieren worden aangekocht en aansluitend worden gesloopt. De businesscase Zonstraat geeft invulling aan de verdunningsopgave en vormt de katalysator voor het integrale wijkontwikkelingsplan. In 2023 zijn de volgende stappen gezet:

- De gemeente heeft de voormalige kerk met bijhorende woningen gekocht en gesloopt;
- HEEMwonen heeft haar twee hoogbouwflats gesloopt en de herhuisvesting van bewoners uit een deel van haar overig woningbezit gestart;
- Eén complex werd ingezet voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne.
- Het nieuwe bestemmingsplan werd vastgesteld. Hierdoor konden wij beginnen met de bouw van 96 nieuwbouwwoningen;

- De aankoop van woningen in de businesscase verloopt boven verwachting. In vier jaar tijd is al zo'n 80% van de appartementen aangekocht.

Daarnaast is de communicatie en participatie met de bewoners structureel ingericht en is met een sociaal programma de sociaaleconomische structuurversterking opgepakt.



7.1.2.2 Integrale aanpak monumentale Nuinhofwijk

Over de aanpak van de Nuinhofwijk (Beekdaelen, Nuth) zijn we geruime tijd in gesprek met gemeente, stadsregio, provincie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De complexiteit zit in de rijksmonumentale status en het versnipperd eigendom van deze ruim 100 jaar oude spoorwegkolonie. Voor de 118 bouwkundig verouderde en energetisch zeer slechte woningen (waarvan 75 van Wonen Zuid en 43 in particulier eigendom) is een aanpak dringend gewenst. Het restaureren van enkel de huurwoningen is zeer kostbaar en niet toekomstbestendig als de tussenliggende particuliere woningen hierin niet meegaan. Met partijen is uitvoering overleg gevoerd over de tegenstrijdigheden in cultuurhistorische waarde en het volkshuisvestelijk belang. Vanuit de gedachte dat behoud van het monument het meest gebaat is bij een goed gebruik, is consensus gevonden in een plan waarin Wonen Zuid (gesteund met subsidies van de RCE, uit de Regiodeal, het Volkshuisvestingsfonds en cofinanciering door gemeente en provincie) de 43 eigendomswoningen aankoopt, 51 woningen sloopt, 43 nieuwe woningen in beeldkwaliteit terug bouwt en 67 woningen in de kern van het monumentale ensemble hoogwaardig restaureert. Inzet is hierbij om alle woningen gasloos uit te voeren, zodat een geheel gasloze wijk ontwikkeld wordt. De sloop van een deel van een rijksmonument is uniek en geldt als pilot voor monumenten met soortgelijke vraagstukken in Nederland.

In 2023 zijn de volgende stappen gezet:

- Maart: bewoners zijn geïnformeerd over de plannen voor de wijk;
- Juni: ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst;
- Met eigenaren en huurders zijn individuele gesprekken gevoerd. Inmiddels hebben we ongeveer een derde van de huurders aan een andere woning kunnen helpen en zijn 8 van de 43 eigendomswoningen aangekocht;



- Communicatie en participatie met bewoners is structureel ingericht en in de buurtwoning (Nuinhofhuisje) kunnen bewoners terecht met vragen, initiatieven of om elkaar te ontmoeten;
- Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd, de omgevingsvergunning is aangevraagd en de nieuwbouw en restauratie wordt voorbereid;
 - In het vierde kwartaal van 2024 verwachten we te starten met de eerste restauratie- en nieuwbouwwoningen.



Masterplan Nuinhofwijk:

Voor de Nuinhofwijk zijn in 2023 belangrijke stappen gezet. In maart zijn bewoners geïnformeerd over de plannen voor de wijk en de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst in juni vormde het officiële startsein voor de uitvoering van het herstructureringsplan. Met eigenaren en huurders zijn individuele gesprekken gevoerd en zijn 8 van de 43 eigendomswoningen aangekocht. Communicatie en participatie met bewoners is structureel ingericht en in de buurtwoning (Nuinhofhuisje) kunnen bewoners terecht met vragen, initiatieven of om elkaar te

ontmoeten. Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd, de omgevingsvergunning is aangevraagd en de nieuwbouw en restauratie wordt voorbereid. In het vierde kwartaal van 2024 verwachten we te starten met de eerste restauratie- en nieuwbouwwoningen.

7.2 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 vanuit een wettelijke verplichting, maar als voorwaarde voor het vaststellen en realiseren van onze doelen en als onderlegger voor ons handelen. Door in gesprek te zijn met onze partners krijgen we scherper zicht op de maatschappelijke opgaven en de bijdrage die hieraan van ons gevraagd wordt. We investeren daarom op verschillende manieren in het overleg met onze partners. Bijvoorbeeld:

- Tripartite overleg over de prestatieafspraken;
- Structureel overleg met onze huurdersorganisatie;
- Overleg op projectniveau met bewoners en bewonerscommissie;
- Gesprekken met zorgpartners over de huisvestingsbehoefte in de zorg;
- Afstemming met maatschappelijk partners over leefbaarheidsvraagstukken en
- Themasesies met ketenpartners.

Zo houden we zicht op wat er speelt en vinden we legitimatie in onze bijdragen.

7.2.1 Prestatieafspraken

In 2023 heeft Wonen Zuid met alle gemeenten waarin zij werkzaam is, prestatieafspraken gemaakt voor 2024. We deden dat samen met onze collega-corporaties en de huurdersorganisaties.

De prestatieafspraken gaan over volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en de bijdrage die corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties hieraan leveren. Wederkerigheid van afspraken is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Wat hebben we van elkaar nodig om de gemaakte afspraken te kunnen realiseren, elk vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

De prestatieafspraken gaan over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg, maatschappelijke doelgroepen en leefbaarheid. Daarnaast maken we samenwerkingsafspraken, bijvoorbeeld over het uitwisselen van informatie, projectorganisatie en evaluatie. 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>

Bij het opstellen van de prestatieafspraken volgen we het proces volgens de herziene woningwet. In het eerste kwartaal nodigen 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 sturen we aan iedere gemeente het overzicht van voorgenomen activiteiten (het bod). 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. De uiteindelijke prestatieafspraken zijn in november en december door de betrokken partijen ondertekend.

De volkshuisvestelijke opgaven reiken verder dan één jaar. Daarom vinden we het belangrijk in onze biedingen inzicht te geven in onze voorgenomen bijdragen voor de komende 5 jaar. In verschillende gemeenten stellen we naast de prestatieafspraken voor opvolgend jaar ook meerjarige prestatieafspraken vast. Dat geeft richting aan onze toekomstige activiteiten.

In de gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade en Beekdaelen werden in 2023 nieuwe regionale en gemeentelijke woonvisies vastgesteld. Naast de volkshuisvestelijke opgaven die blijken uit de bestuurlijke overleggen met gemeenten, vormen deze woonvisies een belangrijke onderlegger voor de prestatieafspraken.

Vanuit de aankomende wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting werken gemeenten aan het opstellen van woonzorgvisies, een volkshuisvestingsprogramma en de uitwerking van de rijks programmalijs "Een thuis voor iedereen". Samen met collega corporaties en huurdersorganisaties zijn we nauw betrokken bij de uitwerking. Deze ontwikkelingen zijn medebepalend voor de aan ons gevraagde volkshuisvestelijke bijdrage en de daarover te maken prestatieafspraken.

7.2.2 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.

Overlegtafels

Om het overleg met de huurders goed aan te laten sluiten bij elkaars wensen en behoeften, hebben we in 2023 samen met de Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) ons participatiemodel doorontwikkeld naar verschillende niveaus, ook wel overlegtafels genoemd, te weten:

1. Individueel overleg;
2. Bewonerscommissie;
3. Projectenoverleg;
4. Thematisch overleg;
5. Wijken en buurtgericht overleg;
6. Bestuurlijk en beleidsmatig overleg.

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 het onafhankelijke bureau Feeddex.

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie is de gesprekspartner voor Wonen Zuid als het gaat om onderwerpen die spelen op het niveau van het wooncomplex, zeker op het moment als er strategische voorraadbeleid werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarom stimuleren we het werk (en de oprichting) van bewonerscommissies. Samen met HWZ hebben we een standaard samenwerkingsovereenkomst opgesteld die kan worden ingezet om de rol en positie van bewonerscommissies in de contacten met Wonen Zuid te stroomlijnen.

Projectenoverleg

Samen met de betrokken bewoners en de eventueel aanwezige bewonersgroep realiseren we de SVB-projecten, bijvoorbeeld renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw. Daarbij voeren we nauw overleg met hen over de aard, inhoud en planning van de uit te voeren werkzaamheden en de impact die dat heeft en op welke wijze wij de huurders indien nodig kunnen en moeten compenseren.

Thematisch overleg

Over specifieke (beleidsmatige) onderwerpen voeren we separaat overleg met vertegenwoordigers van de HWZ. In 2023 hebben we onder meer overleg gevoerd over de basiskwaliteit van onze woningen, het sociaal plan, leefbaarheid en raamadvisering bij onderhoud en renovatie. Daarnaast hebben we een vaste werkgroep die eenmaal keer per kwartaal bijeenkomt voor overleg, afstemming en beleidsvorming over onderwerpen op het terrein van betaalbaarheid en duurzaamheid

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.

Bestuurlijk en beleidsmatig overleg

In 2023 heeft viermaal een formeel bestuurlijk-beleidsmatig overleg plaatsgevonden tussen het bestuur van Wonen Zuid en het bestuur van de Huurdersvereniging Wonen Zuid. In dit overleg is onder andere gesproken over de maatschappelijke visitatie, de woondeal, het portefeuillebeleid, de versnelling van de verduurzaming, de prestatieafspraken en de financiële positie van Wonen Zuid.

Overig overleg

Naast de individuele contacten en overleggen met de huurders en de overlegmomenten op basis van het formele participatiemodel voeren we ook op vele andere niveaus overleg met de georganiseerde huurders(vertegenwoordigers) en medewerkers van HWZ.

Samenwerkingsovereenkomst

In september 2023 hebben we een samenwerkingsovereenkomst gesloten met HWZ. In deze samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd op welke wijze in alle geledingen en op alle niveaus partijen samenwerken en in welke mate HWZ invloed kan uitoefenen op het beleid en beheer van Wonen Zuid. Deze samenwerkingsovereenkomst biedt Wonen Zuid en HWZ duidelijkheid over elkaars positie, rechten en plichten. Het vooraf maken van duidelijke en concrete (procedure) afspraken en het aanbieden van duidelijke overlegstructuren heeft een duidelijke meerwaarde. De samenwerkingsovereenkomst brengt impliciet met zich mee dat Wonen Zuid en HWZ op alle niveaus en geledingen op een respectvolle en gelijkwaardige wijze met elkaar omgaan. Zij hebben aangegeven elkaar in een vroegtijdig stadium te informeren over zaken die relevant en in het belang zijn van een goede onderlinge relatie. Voor zowel Wonen Zuid als HWZ geldt een bottom up en top down aanpak. Vanuit deze optiek bezien beïnvloeden beleidsontwikkeling en beleidsuitvoering elkaar wederzijds. Effectieve informatie-uitwisseling tussen de onderscheiden niveaus is hierbij onmisbaar.

7.2.3 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. In 2022 hebben we het huidige sociaal plan 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 2023 € 7.156,-. De vergoeding voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden waarbij geen gedwongen verhuizing nodig is, bedroeg in 2023 maximaal € 3.434,20. Op basis van het sociaal plan hebben in 2023 175 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal ca. € 0,96 miljoen) gekregen omdat hun woning op korte termijn gesloopt wordt. Voor renovatie of onderhoudswerkzaamheden hebben 89 huishoudens een overlastvergoeding ontvangen van in totaal ongeveer € 31.000,-.

7.2.4 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 vijf leden; twee leden op voordracht van HWZ, twee op voordracht van Wonen Zuid en een onafhankelijke voorzitter. De leden zijn in oordeelsvorming en positie onafhankelijk. Bij een hoorzitting zijn altijd drie leden van de klachtencommissie aanwezig: de voorzitter, een lid namens de huurders en een 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 2023 in totaal vijf klachten ter behandeling in een zitting aangeboden gekregen, waarvan er vier in tijdens een zitting in 2023 zijn behandeld. De resterende klacht komt aan de orde in de eerste zitting van 2024. Ten aanzien van de vier behandelde klachten heeft de commissie drie klachten ongegrond en een klacht gegrond verklaard. Het bestuur van Wonen Zuid heeft alle adviezen overgenomen.

Het huidige reglement van de Klachtencommissie Wonen Zuid dateert uit 2022 en is in lijn met het voorbeeldreglement 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 2023 zijn door de Huurcommissie 20 klachten van huurders van Wonen Zuid behandeld:

- Huurverhoging: zeven bezwaren, bij alle bezwaren is Wonen Zuid in het gelijk gesteld;
- Huurprijs: vijf verzoeken tot huurverlaging, waarvan in vier gevallen de huurder in het gelijk is gesteld en een verzoek is afgewezen;
- Technische gebreken: acht bezwaren zijn behandeld, waarbij vier bezwaren niet-ontvankelijk zijn verklaard, bij een bezwaar is de huurder in het gelijk gesteld en bij drie bezwaren is Wonen Zuid in het gelijk gesteld. In een situatie is verzet tegen de uitspraak gegrond verklaard. De uitspraak is nog niet bekend.

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

7.3 Dienstverlening

Wonen Zuid werkt aan een dienstverleningsconcept, waar huurders 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 mensen door gebruiksgemak en bereikbaarheid naar selfservice, maar blijven bereikbaar en hulpvaardig voor huurders die minder digitaal vaardig zijn of graag door ons persoonlijk geholpen willen worden.

7.3.1 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, maken we gebruik van 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 2023 bij het Aedes Benchmark Huurdersoordeel een A score behaald. Over 2022 was de overall score nog B. De score A is gebaseerd op de resultaten van onderstaande onderzoeken en scores;

Prestatievelden huurdersoordeel	Klantenwaardering	Sectorgemiddelde	Aedes Score	
			Wonen Zuid	Gemiddeld
Nieuwe huurders	8,2	7,7	A	B
Huurders met reparatieverzoeken	8,0	7,7	A	B
Vertrokken huurders	7,7	7,4	B	C

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 en zijn zeer verheugd dat de inspanningen van afgelopen jaren tot een A score hebben geleid. In 2023 had Wonen Zuid het voornemen om het aantal soort metingen uit te breiden met planmatig en contract onderhoud vanuit het klantperspectief. De onderzoeken zijn voorbereid en klaar om te worden ingezet. Doordat de onderzoekdata nog niet geautomatiseerd kunnen worden aangeleverd, zijn dit jaar deze onderzoeken nog niet uitgevoerd.

7.3.2 Selfservice

Om de selfservice van onze huurders te verbeteren en ondersteunen heeft Wonen Zuid in 2023 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 huurders 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 2023 heeft deze functie zich ontwikkeld tot een volwaardig communicatiekanaal dat 20% van de directe klantinteracties bevat. Door het gebruik van de chatbot wordt gemiddeld 46% van de interacties op onze tekst messaging kanalen (Chat op de website, Whatsapp en Facebook Messenger) semi-geautomatiseerd afgehandeld. In 2023 waarden onze huurders deze communicatie met een 9.0 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 was gepland te kunnen starten met de pilot die tot de implementatie van de huurdersapp zou leiden. Tijdens het testen kwam een fout aan het licht. De problemen zijn onderzocht en opgelost. Begin 2024 kan met deze pilot worden gestart.

7.3.3 Communicatie naar bewoners

Bereikbaarheid

De dienstverlening aan onze huurders begint met de bereikbaarheid van Wonen Zuid als organisatie. Hierbij speelt het serviceteam een cruciale rol met in 2023 meer dan 5.500 fysieke contactmomenten aan onze balies, 90.000 telefonische klantcontacten, 18.000 webcare interacties (deze interacties bevat meerdere chats, in 2023 ruim 98.000 door ons gezonden berichten) en 7.000 klantvragen via mail en het klantportaal. In 2023 hebben we om de bereikbaarheid te verbeteren het serviceteam naar zijn maximale vaste formatie gebracht door 4 nieuwe collega's aan te nemen en zijn we gestopt met de structurele inzet van een flexpool. Er zijn nog steeds aandachtspunten maar we hebben de basis gelegd waarop we komend jaar gaan doorbouwen.

Narrowcasting schermen

Om de communicatie met huurders in grotere complexen te verbeteren is 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. De pilot heeft meerdere aandachtspunten aan het licht gebracht waarvoor in 2023 maatregelen zijn genomen. Overall is de pilot als positief ervaren, zowel door huurders als ook door medewerkers. Eind 2023 is de opdracht gegeven om schermen in nog 10 andere complexen te plaatsen, die begin 2024 worden geplaatst.

8. BETROUWBAARHEID

Om onze ambities te verwezenlijken is het van belang dat wij als organisatie sterker worden in realisatiekracht en ondernemerschap. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende beschikbare betaalbare woningen en blijft het van belang om financieel verantwoordelijk en betrouwbaar te zijn. Die balans zullen we moeten vormgeven.

8.1 Professionalisering van de organisatie

De cultuur bij Wonen Zuid wordt gekenmerkt door sterk betrokken medewerkers in een wendbare organisatie. We streven naar vitale professionals die veerkrachtig inspelen op snel veranderende (maatschappelijke) vraagstukken bij zowel interne als externe klantbehoeften.

Een vitale professional bij Wonen Zuid heeft een optimale afstemming tussen zijn/haar werk en gezondheid, motivatie en competenties. Deze professional neemt zelf de regie, ervaart plezier in het werk, levert goede prestaties en is duurzaam inzetbaar. We geloven dat deze combinatie van betrokkenheid, flexibiliteit en vitaliteit cruciaal is voor het succes van onze organisatie en voor het vervullen van de diverse uitdagingen die voortkomen uit een dynamische omgeving.

Personeelsbestand

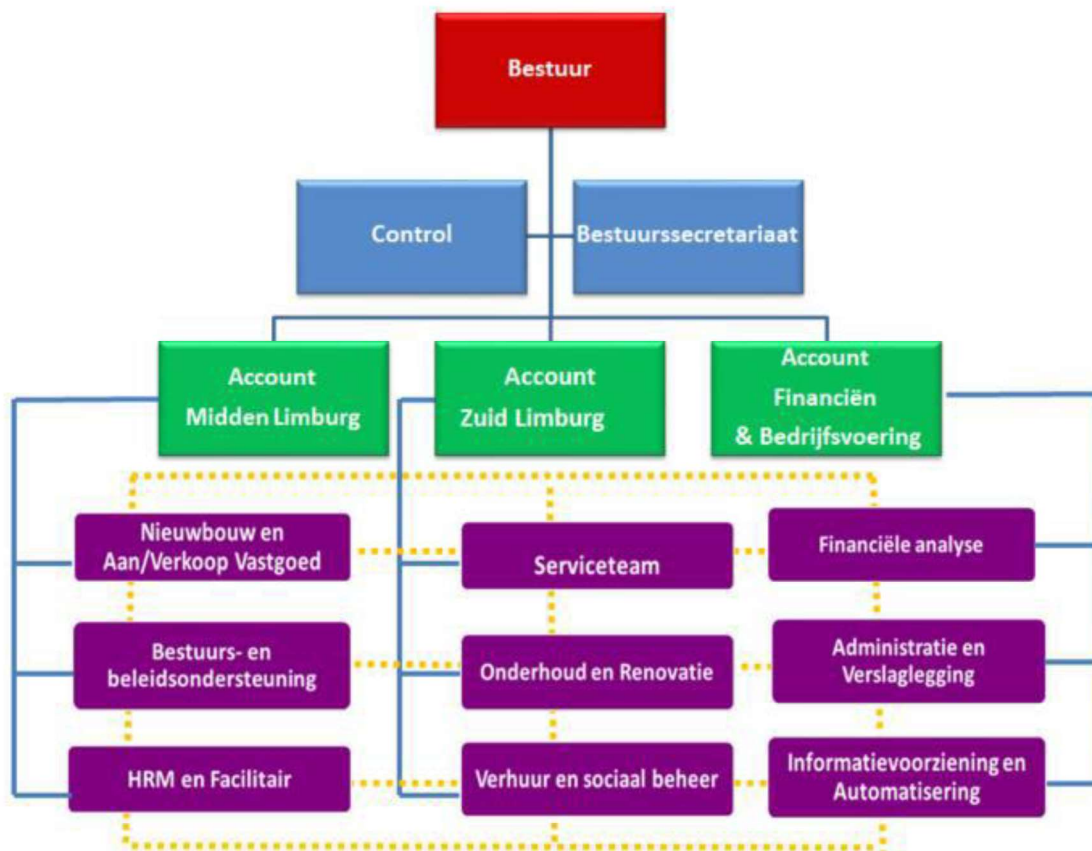
Aan het einde van 2023 heeft Wonen Zuid een personeelsbestand van 172,84 fte (191 medewerkers), bestaande uit een vaste formatie van 149,68 fte en een tijdelijke formatie van 23,16 fte. Dit is een aanzienlijke toename ten opzichte van eind 2022 (146,26 fte). Het opvallende verschil ligt met name in de tijdelijke formatie, die is gestegen van 6,8 fte naar 23,16 fte.

De tijdelijke formatie omvat vacatures die zijn ontstaan door vervanging bij ziekte, pensionering en ondersteuning bij zowel bestaande als nieuwe projecten. Verder is eind 2022 een traject gestart om de werkdruk te verlagen. Hiervoor is een aanzienlijk aantal tijdelijke vacatures opengesteld en ingevuld voor de periode van twee jaar.

In totaal zijn in 2023 8 medewerkers doorgestroomd, 11 medewerkers uit dienst gegaan en 40 medewerkers nieuw in dienst gekomen.

Organisatiestructuur

De organisatie van Wonen Zuid ziet er als volgt uit:



We werken vanuit een accountmodel. Binnen het accountmodel staan de huurders 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 het jaar 2023 hebben we als organisatie belangrijke stappen gezet in de voortdurende 'reis' van ontwikkeling en professionalisering. We hebben niet alleen bestaande initiatieven voortgezet, maar hebben we ook nieuwe wegen verkend om de kwaliteit van ons werk en de samenwerking binnen teams te versterken.

Met name de succesvolle voltooiing van al gestarte trajecten waren belangrijke mijlpalen. Een voorbeeld hiervan zijn de individuele en teamsessies die hebben plaatsgevonden op het gebied van drijfveren, waarbij we gebruik hebben gemaakt van het My Drives-concept. Deze sessies hebben niet alleen bijgedragen aan het begrip van individuele motivatiefactoren, maar hebben ook de teamdynamiek en samenwerking positief beïnvloed.

Een ander voorbeeld zijn de Plato bijeenkomsten (in het kader van teamontwikkeling) die de teams hebben afgerond. Deze bijeenkomsten hebben als doel de cohesie en effectiviteit van onze teams te vergroten door middel van gestructureerde ontwikkelingsactiviteiten.

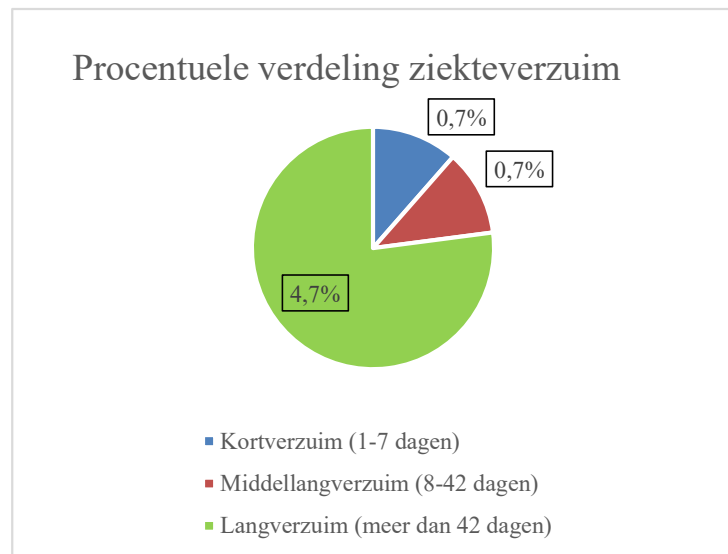
Daarnaast zijn ook stappen gezet ter verbetering van de samenwerking tussen de teams. Met ondersteuning van de organisatie Plato zijn tussen verschillende teams gesprekken en projecten opgestart om de samenwerking te verbeteren. Met name tussen het serviceteam, dagelijks onderhoud en verhuur/incasso.

Ziekteverzuim

Ons beleid omtrent ziekteverzuim is gericht op het proactief voorkomen en verminderen van arbeidsongeschiktheid. Een essentiële voorwaarde hiervoor is een goede samenwerking tussen werknemers en de organisatie.

In 2023 bedroeg het verzuimpercentage 6,1%. Lang verzuim (4,7%) wordt gekenmerkt door zowel fysieke als mentale arbeidsongeschiktheid. Een opvallende oorzaak van lang verzuim met mentale grondslag is een (te) hoge werkdruk.

Het totale verzuim in 2023 is 2,5% lager in vergelijking met 2022. In 2023 zijn diverse acties uitgezet om de werkdruk te verlichten. Zo zijn de prioriteiten, ambities en jaarplannen binnen het management beter op elkaar afgestemd. Dit heeft geleid tot vroegtijdige herkenning en het zoveel mogelijk oplossen van de belangrijkste 'verstoringen' binnen en tussen teams. Daarnaast is tijdelijk extra personeel ingezet om de werkdruk te verminderen.



Hoewel het lastig is om specifiek aan te geven of de genomen maatregelen direct invloed hebben gehad op het verzuimcijfer, heerst er binnen de organisatie een algemene perceptie dat de werkdruk op bepaalde gebieden is afgenomen. We blijven ons inzetten om zowel de preventie als het effectieve beheer van ziekteverzuim verder te optimaliseren.

Ontwikkeling menselijk kapitaal

Wonen Zuid hecht grote waarde aan het voortdurende leerproces en de ontwikkeling van onze medewerkers. Ons streven is ervoor te zorgen dat zij hun taken nu en in de toekomst op een competente, gezonde en gemotiveerde wijze uitvoeren. Om dit te bewerkstelligen, organiseren we collectieve scholingen en trainingen, waarbij we een breed scala aan onderwerpen behandelen die relevant zijn voor hun functies en de snel veranderende eisen van de sector.

Daarnaast moedigen we actief individuele initiatieven aan op het gebied van trainingen, opleidingen en coaching. We erkennen het belang van persoonlijke groei en streven ernaar om medewerkers te ondersteunen bij het verkennen van hun eigen ontwikkelingspaden. Of het nu gaat om het aanscherpen van bestaande vaardigheden of het verwerven van nieuwe competenties, we staan achter hun streven naar voortdurende verbetering. Naast onze collectieve opleidingen, hebben 81 medewerkers in 2023 een individuele opleiding gevolgd.

Binnen het kader van de cao-woondiensten stellen we bovendien een individueel loopbaanbudget beschikbaar, waarvan 31 medewerkers gebruik hebben gemaakt. Dit budget

stelt elke medewerker in staat om op maat gemaakte investeringen te doen in hun persoonlijke ontwikkeling. Dit laat zien dat we niet alleen willen dat onze medewerkers hun taken goed uitvoeren, maar ook dat we ons inzetten voor het stimuleren van hun persoonlijke groei- en loopbaanontwikkeling. Door deze gecombineerde inspanningen trachten we een stimulerende omgeving te creëren waarin onze medewerkers gedijen en bijdragen aan de duurzame groei van zowel henzelf als onze organisatie.

Arbeidsvoorwaarden

In de afgelopen jaren is de manier waarop mensen werken en leven aanzienlijk veranderd geworden. Er is een groeiende behoefte aan meer flexibiliteit met betrekking tot het gebruik en het moment van pensionering, zodat dit beter kan worden afgestemd op individuele behoeften. Bovendien, vanwege de stijgende AOW-leeftijd en de leeftijd waarop mensen zich op pensioen richten, is er een groeiende behoefte aan maatregelen die ervoor zorgen dat mensen op een gezonde en duurzame manier hun professionele loopbaan kunnen afronden.

Wonen Zuid heeft een scala aan maatregelen ontwikkeld in het kader van duurzaam doorwerken voor haar medewerkers. Deze regelingen kunnen worden benut vanaf ongeveer 10 jaar voor de AOW-leeftijd. Voorbeelden van dergelijke regelingen zijn onder andere de demotieregeling, het generatiepact en de RVU-regeling (Regeling voor vervroegd uittreden). Hiermee streven we ernaar om medewerkers in staat te stellen hun loopbaan op een gezonde en evenwichtige manier voort te zetten en tegelijkertijd te voldoen aan de veranderende wensen en behoeften die voortvloeien uit de evoluerende arbeidsmarkt.

Veiligheid

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

8.2 Informatievoorziening en Automatisering

De projecten in ons businessinformationplan SLALOM liggen op koers. We zijn goed op weg, maar het mocht wat vlotter. Planningen zijn vaak moeilijk haalbaar, soms te ambitieus. Mede veroorzaakt door een hoge arbeidsmobiliteit – zowel intern als extern – constateren we dat de beschikbare kennis en capaciteiten in de uitvoering onderdruk staan en dat herprioritering nodig is.

De SLALOM projecten omvatten het moderniseren, herijken of vernieuwen van keuzes en het optimaliseren van het proces en de softwaretoepassing. Modernisering staat ook in het teken van cloud-technologie. Onze huidige architectuur kent een hybride omgeving, waarbij servers bij onze IT-infrapartner en in de cloud gehost worden. In toenemende mate schuiven we onze toepassingen naar de cloud, hetzij in Microsoft Azure of naar de applicatieleverancier, die zelf een cloudoplossing (SaaS) aanbiedt.

Om te komen tot herijking en of vernieuwing van ons landschap is ten aanzien van het project 'Vastgoed Expert Systemen' (VES) op basis van een in het voorjaar 2023 vastgestelde visie op deze specifieke informatiebehoeften een gericht selectietraject opgestart. In het eerste kwartaal van 2024 worden de selectiekeuzes gemaakt, waarbij in de uitvoering dit implementatieproject minimaal gedurende twee jaar prominent op de agenda zullen staan. Gebruikmakend van nieuwe technologieën zijn we ook onze bestandsstructuren aan het migreren. Dat omvat een overstap

van traditionele disk-structuren naar SharePoint en Teams platformen hetgeen een efficiënte samenwerking ten goede zal komen.

Behalve doorontwikkeling kennen we een instandhoudingsopgave voor het beheer en de exploitatie van onze ICT-omgeving. Naast de diverse updates op onze toepassingen vanuit het versiebeheer worden we vanuit de markt overspoeld met updates die veelal als doel hebben geconstateerde kwetsbaarheden in relatie tot informatiebeveiliging te beperken. Bijkomend effect is dat we onze inzet op informatieveiligheid hebben geoptimaliseerd. In 2023 hebben we géén majeure informatiebeveiligingsincidenten gekend, zowel op het gebied van informatiebeveiliging als ten aanzien van de AVG. Helaas zijn we wel één keer indirect geraakt door een hack die zich in de keten bij een aannemer voordeed. Behalve overlast heeft dat voor ons niet tot schade geleid.

Om de digitale vaardigheden van de gebruikersorganisatie te optimaliseren zijn - vooral gekoppeld aan vernieuwing – diverse trainingen verzorgd. Een meer projectmatige aanpak om de basiskennis van onze medewerkers te actualiseren staat in de steigers.

8.3 Verbetering datakwaliteit

SLALOM kent meerdere initiatieven gericht op het verbeteren van datakwaliteit, hetgeen essentieel is om gericht te kunnen (bij)sturen. De grootschalige vernieuwingen in Business Intelligence raakt dit item van de (proces) kwaliteit en waar gewenst of nodig verbeteren deze datakwaliteit. Momenteel bouwen we onze op Microsoft Power-BI gebaseerde rapportages en dashboards om naar een nieuw onderliggend datawarehouse. Bij de ontwikkeling hiervan wordt gebruik gemaakt van sectorspecifieke architectuur en (gegevens)standaarden en worden de definities aangescherpt en waar nodig of gewenst verbeterd. Het project VES-implementatie krijgt aan de voorkant een datakwaliteitsfase. Dit om te borgen dat nieuwe systemen gevoed gaan worden met kwalitatief optimale data.

8.4 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. In 2023 is de OR in afgeslankte vorm actief geweest in een nieuwe vorm van medezeggenschap. Een try-out zoals besproken in 2022. Hierbij heeft de OR ernaar gestreefd de achterban te betrekken op thema en op projectbasis. 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 klankborden 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 2023 bestaat de OR uit drie leden en één aspirant-lid. In de loop van 2023 is een OR-lid afgetreden. In 2024 treedt de voorzitter van de OR af omdat hij al twee ambtstermijnen heeft voltooid. Het voortbestaan van de OR is van essentieel belang voor de organisatie en de medewerkers. Een van de hoofdtaken van de OR dit jaar was dan ook het werven van nieuwe leden. De OR heeft hiervoor een aantal interactieve fysieke kennismakingssessies georganiseerd. Deze sessies waren een succes. Mede hierdoor en dankzij een oproep en steun

van de bestuurder is de OR inmiddels uitgebreid met een aantal enthousiaste nieuwe leden en aspirant-leden.

Vaste commissies

De OR kent een aantal vaste commissies, die driemaal per jaar vergaderen. Deze bestaan naast leden van de OR ook uit een aantal niet-leden. Deze vaste commissies zijn:

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

Naast bovenstaande commissies is een aantal voorbereidingscommissies/projectgroepen en draaiboeken operationeel. Hieraan nemen zowel leden van de OR als andere medewerkers deel. In 2023 zijn in deze commissies/werkgroepen de volgende onderwerpen behandeld:

- Mobiliteit vervoer;
- Organisatieontwikkeling;
- Draaiboek Besluitvorming;
- Draaiboek SPP (strategische personeelsplanning);
- Draaiboek Systemen;
- Draaiboek Zelforganisatie en Cultuur (af rondingsfase);
- Stuurgroep Draaiboeken;
- Werkgroep Ons Nieuwe Werken 2.0 en de herinrichting van de kantoren;
- Crisisteam Covid-19 (on hold).

De draaiboeken zijn een uitvloeisel van de afwikkeling van de reorganisatie. De draaiboeken Organisatieontwikkeling, Besluitvorming, Systemen en de Stuurgroep zijn inmiddels ontbonden vanwege het feit dat deze draaiboeken zijn afgehandeld tot 'going concern'.

Mobiliteit wordt minimaal eenmaal per jaar geëvalueerd. SPP is een vast onderdeel van de CAO en komt jaarlijks terug op de agenda. Zelforganisatie en cultuur zijn thema's waar we als Wonen Zuid aan blijven werken. Voor 2024 staat met name de verbinding tussen de teams als aandachtspunt op de jaarplanning. Het thema Ons Nieuwe Werken 2.0/hybride werken en de herinrichting van de kantoren is een onderwerp dat nauwlettend wordt gevolgd door de Ondernemingsraad.

Overlegvormen

Op 2 februari 2023 heeft de eerste overlegvergadering plaatsgevonden. Dit was ook de eerste overlegvergadering met de nieuwe bestuurder van Wonen Zuid. De voorzitter van de Raad van Commissarissen was ook hierbij aanwezig.

Met het ingaan van de nieuwe medezeggenschap per 21 maart 2021 heeft de OR gekozen voor een andere vergaderstructuur. Er zijn twee extra overlegvergaderingen toegevoegd 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 eenmaal per drie weken. Op 24 oktober heeft de OR samen met de bestuurder, directie en HRM een studiedag gehad, waaraan ook een aantal nieuwe OR-leden heeft deelgenomen.

De OR van Wonen Zuid is onderdeel van het samenwerkingsverband van de C8. De C8 organiseert vijf keer per jaar een overleg voor de ondernemingsraden van de corporaties HEEMwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz en ZOwonen. De C8 OR groep is in de laatste periode uitgebreid met de ondernemingsraden van Nester en Antares. De jaarlijkse Themadag van de C8 met de aanwezigheid van de bestuurders van de diverse corporaties om gezamenlijke thema's te bespreken, heeft dit jaar niet plaatsgevonden. Deze bijeenkomst is verplaatst naar 21 maart 2024.

Daarnaast hebben in het kader van de organisatieverandering diverse extra overleg-momenten plaatsgevonden tussen de directie en de OR. Het jaarlijks overleg met de bonden heeft plaatsgevonden in februari 2023. Dit jaar heeft de OR een aantal momenten informeel en twee keer formeel overleg gehad met de voorzitter van de RvC, mevrouw A. Cuijpers.

Advies/instemming

De OR kan over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. In 2023 zijn de volgende instemmings- en adviesaanvragen door de OR ontvangen, behandeld en beantwoord:

- Instemmingsverzoek verzuimbeleid en verzuimprotocol;
- Instemmingsverzoek opbouw bovenwettelijk verlof bij ouderschap;
- Instemmingsverzoek beleid uitgangspunten nieuwe sportregeling;
- Instemmingsverzoek verhogen bedragen en regelingen:
 - Declaratieregeling;
 - Regeling bijzondere gelegenheden;
- Instemmingsverzoek eindejaarsuitkering;
- Instemmingsverzoek aanpassing klokkenluidersregeling;
- Instemmingsverzoek salarisgroei bij nieuwe medewerkers en doorstromers;
- Instemmingsverzoek aanpassing regeling nevenwerkzaamheden;
- Adviesaanvraag benoeming dhr. R. Touwslager voor de Raad van Commissarissen.

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 nieuwsbrieven. 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 informatieschermen in de kantoren of berichten op intranet. Daarnaast heeft de OR enkele minipolls uitgezet in de organisatie, onder andere met betrekking tot de eenmalige uitkering van € 1.000,00 in juli (aanbod Aedes).

Vertrouwen

De Ondernemingsraad kijkt terug op een intensief jaar met een goede start in de samenwerking met de nieuwe bestuurder, de bijeenkomsten en de rapportage van de visitatiecommissie, het aanpassen van de vergaderstructuur en de werving van kandidaat OR leden. Al deze ontwikkelingen zetten de Ondernemingsraad goed in het zadel voor de komende ambtstermijn(en).

8.5 Verbindingen

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

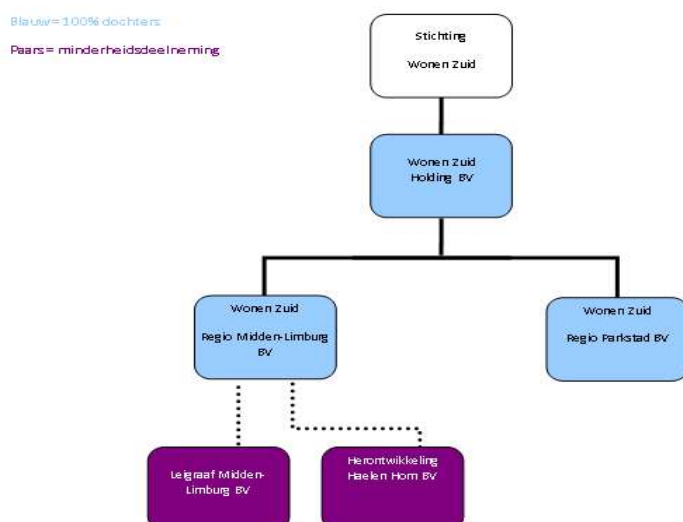
8.5.1 Toezicht

De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid oefent op basis van het van toepassing zijnde governance-arrangement toezicht uit op de activiteiten in de verbindingenstructuur. Voor alle verbonden ondernemingen geldt dat voor AVA-besluiten (Algemene Vergadering van Aandeelhouders), die betrekking hebben op besluiten zoals bedoeld in de statuten of reglementen van Wonen Zuid, waarvoor toestemming van de Raad van Commissarissen nodig is, deze AVA-besluiten vooraf moeten worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid. Voor de 100% dochterondernemingen heeft Wonen Zuid volledige controle op de processen en activiteiten, die daarin plaatsvinden. Voor de minderheidsdeelnemingen is deze controle beperkt tot de AVA-besluiten of bestuurs- en/of directiebesluiten, daar waar Wonen Zuid onderdeel uitmaakt van directie en/of bestuur van de minderheidsdeelnemingen. Inzet van personele capaciteit en financiële middelen vindt waar nodig, binnen de kaders van wet- en regelgeving, plaats vanuit de toegelaten instelling. Daarnaast oefent ook de Aw op basis van de woningwet en specifieke regelgeving toezicht uit op de verbonden ondernemingen.

8.5.2 Huidige verbindingenstructuur

Wonen Zuid is bewust bezig met optimalisatie van de verbindingenstructuur, zowel met betrekking tot de specifieke ondernemingen als de financieringsstructuur. Na afsluiting van de succesvolle vastgoedontwikkeling in Nicolaas BV is deze minderheidsdeelneming per 21 december 2023 ontbonden. Met betrekking tot de resterende verbonden ondernemingen zullen, rekening houdend met de huidige en verwachte toekomstige activiteiten, verdere stappen worden gezet in de optimalisatie van de verbindingenstructuur.

Het organigram verbindingen geeft de situatie per 31 december 2023 weer:



Wonen Zuid Holding BV (100% DOCHTER)

Wonen Zuid Holding BV is opgericht op 25-04-1996 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap is het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen. De activiteiten die in 2023 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 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	€ 2.500.176 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 op 21-12-2023 ontbonden. Binnen Nicolaas BV heeft Wonen Zuid samen met Grouwels Daelmans Projectontwikkeling en Emvé Heerlen de ontwikkellocatie Vossepark 2.0 gerealiseerd. Alle 65 geplande koopwoningen zijn gerealiseerd en verkocht. De ontwikkeling van deze locatie heeft een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de direct daaraan grenzende sociale huurwoningen van Wonen Zuid in de wijk Molenberg.

9. FINANCIËEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN

Via het jaarverslag en de jaarrekening geven wij u uitgebreide informatie over de ontwikkeling van onze financiële positie en de behaalde financiële resultaten. In dit hoofdstuk belichten wij kort de belangrijkste zaken toe uit de jaarrekening en relevante ontwikkelingen in 2023. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2023.

9.1 Financiën

De missie van Wonen Zuid is: “Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen binnen de mogelijkheden die zij en wij hebben”. Om deze missie te realiseren verhuurt en beheert Wonen Zuid zo’n 14.000 huurwoningen.

Wonen Zuid wil financieel gezond zijn en blijven, nu en in de toekomst. Hierop is ons financieel beleid gebaseerd. We voeren een financieel degelijk en betrouwbaar beleid dat erop is gericht om langdurig een goede financiële basis te hebben en houden waarmee we invulling kunnen geven aan onze missie. Deze meerjarige doelstelling vraagt om een zekere mate van spreiding in activiteiten en daarmee gepaard gaande financiële uitgaven. Tegelijkertijd zien we en realiseren we ons dat juist op dit moment veel van ons als woningcorporatie gevraagd wordt als het gaat om onderwerpen als beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van het wonen. Deze doelstellingen op korte en langere termijn kunnen strijdig met elkaar zijn en maakt dat we scherpere keuzes moeten maken. Een euro kunnen we immers maar één keer uitgeven. Door het in overleg met onze stakeholders 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 ons financieel beleid heeft Wonen Zuid rekening gehouden met het door de sectorinstellingen Aw/WSW gedefinieerde normenkader. Met name de ontwikkeling van het kengetal Loan-to-Value (LTV) heeft daarbij in het verleden de primaire aandacht gekregen vanuit onze ambitie om in de komende jaren stevig te investeren in onze woningen. Hiervoor hebben we (nieuwe) externe financieringsmiddelen nodig. Dit vanuit het uitgangspunt dat uitgaven ten behoeve van investeringen in bestaand bezit in principe vanuit de bestaande exploitatie worden gefinancierd en investeringen in nieuw vastgoed middels het aantrekken van nieuwe financieringen. Deze toename van externe financiering vraagt dat we vanuit het financieel risicoperspectief sturing geven aan de verhouding tussen de waarde van onze woningen/activa en de daarvoor

aangetrokken externe financiering en daarin een buffer in te bouwen waarmee Wonen Zuid ook langjarig haar (investerings)ambities kan blijven uitvoeren.

Ontwikkelingen

Wat betreft de exploitatie van onze woningen zien we in de afgelopen jaren een bepaalde ontwikkeling optreden. Tot voor enkele jaren geleden lag de focus vanuit het financieel beleid meer op de balansratio's (waaronder de LTV). In onze gevoeligheidsanalyses bleken deze balansratio's het eerst onze grenswaarden te bereiken. De laatste jaren worden de exploitatie en de daarbij behorende kengetallen steeds belangrijker. We zien dat gegeven de ontwikkelingen om ons heen de exploitatie in toenemende mate de financiële (on)mogelijkheden van Wonen Zuid bepalen.

In de eind 2022 opgestelde meerjarenbegroting 2023-2028 was het (financiële) speelveld dat het kader vormde voor die begroting op dat moment erg gunstig. Denk daarbij aan de afschaffing van de verhuurderheffing, de op dat moment relatief lage rente of aan de hoge waardes van het vastgoed. Wel waren op dat moment de contouren zichtbaar van verslechterende economische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende (financiële) mogelijkheden van corporaties, maar die konden/mochten op dat moment niet betrokken worden bij het opstellen van de begroting.

In het voorjaar van 2023 is op basis van de in de begroting 2023-2028 opgenomen activiteiten een nieuwe projectie gemaakt van de financiële ontwikkeling van Wonen Zuid. Daarbij is rekening gehouden met de op dat moment meest recente inzichten in de gewijzigde interne en externe omstandigheden. De nieuwe projectie liet weliswaar zien dat we nog steeds veel kunnen, maar dat de mogelijkheden wel beperkter zijn dan we in de begroting 2023-2028 konden laten zien en dat we de voorgenomen activiteiten onder het nieuwe financieel gesternte niet in hetzelfde tempo kunnen uitvoeren.

In vogelvlucht de belangrijkste wijzigingen met een negatief financieel effect op onze financiële positie (in vergelijking met de beelden eind 2022):

- Lagere marktwaarde vanwege onzekerheid van marktontwikkelingen voor institutionele beleggers;
- Lagere beleidswaarde als gevolg van inrekening eigen beleid;
- Hogere kostenstijgingen hetgeen doorwerkt in de exploitatie (algemene kostenniveaus, onderhouds- en personeelskosten);
- Prijsstijgingen investeringen (waardoor meer financiering bij zelfde omvang van activiteiten nodig is);
- Stijging van de marktrente bij aan te trekken financieringen;
- De huurverlaging tot € 575,03 per maand die Wonen Zuid medio 2023 bij ongeveer 4.725 huurders heeft doorgevoerd.

Zoals hierboven al aangegeven was in voorgaande jaren de LTV het kengetal waarbij Wonen Zuid als eerste tegen de grenzen van de financiële mogelijkheden zou aanlopen. Op grond van de hierboven beschreven ontwikkelingen zien we dat ook de exploitatie(kasstromen) en ICR (Interest Coverage Ratio) verder onder druk komen te staan. Met name de bijdrage aan betaalbaarheid van het wonen die door woningcorporaties wordt geleverd (zeer terughoudend huurbeleid en huurverlagingen) en de in de afgelopen jaren opgetreden stijging van de kosten en rente laten meerjarig een ontwikkeling zien die een negatief effect heeft op onze exploitatiekasstromen.

Betekenis

We kunnen uiteraard niet voorspellen hoe ontwikkeling van de belangrijkste economische parameters in de toekomst zal zijn. Met daarbij de opmerking dat de meeste parameters niet of slechts zeer beperkt door Wonen Zuid zijn te beïnvloeden. We zullen dus moeten bijsturen om Wonen Zuid ook in de toekomst in financieel opzicht gezond te laten blijven.

We hebben diverse analyses gemaakt om een beeld te krijgen bij de richting en omvang van mogelijke sturingsvariabelen waar Wonen Zuid zelf wel invloed op kan uitoefenen. Hieruit blijkt dat het grootste positieve financiële effect is te verwachten op zowel de LTV als de ICR door het temporiseren van onze investeringsuitgaven. Door investeringen in de tijd later en meer gespreid uit te voeren, zien we dat de benodigde externe financiering (fors) minder wordt en dat daarmee de op de exploitatie drukkende rentecomponent ook fors lager wordt.

Investeringen hebben vaak een langdurige aanloop en vragen in de meeste gevallen veel voorbereidingstijd van Wonen Zuid en haar stakeholders (huurders, gemeenten en bouwpartijen). In relatie tot onze stakeholders wil Wonen Zuid een betrouwbare partner zijn en de gemaakte afspraken nakomen. We willen zoveel mogelijk waarborgen dat de op korte termijn geplande projecten uiteindelijk 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 zoveel mogelijk te kunnen bieden, werken we intern langs een lijn waarin we periodiek de doorkijk voor de komende jaren actualiseren. Indien nodig zal een eventuele temporisering van investeringen zoveel mogelijk plaatsvinden in de latere jaarschijven van onze planningshorizon.

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 in het financieel beleid 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 van Wonen Zuid getoetst worden.

Wonen Zuid heeft de (financiële) beleidsuitgangspunten voor de langere termijn bepaald. Daarnaast gelden in verband met de scheiding DAEB en 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 en sturing op de liquiditeitsontwikkeling de belangrijkste items. 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 lening-portefeuille, 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 vreemd- 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 2023 zijn de uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd. Dit uit zich in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen:

- Het behalen van een positieve exploitatiekasstroom van € 23,1 miljoen, hetgeen voldoet aan de voorwaarde van de exploitatiekasstroom;
- In de begroting 2023-2028 is voor de jaarschijf 2023 aan investeringen in nieuwbouw huur en renovatie een bedrag van € 76 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 projectenplannen zijn in de begroting 2023 in de betreffende jaarschijven opgenomen, waarbij een inschatting is gemaakt van de projecten die in 2023 tot feitelijke (investerings)kasstromen zullen leiden. Deze zijn in de jaarschijf 2023 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 2023 heeft Wonen Zuid de mogelijkheden benut om andere bekende SVB-projecten die in de begroting later in de tijd zijn opgenomen (in de jaarschijven 2024-2025) waar mogelijk te versnellen met als doel het investeringsniveau in 2023 op het voorziene niveau te laten uitkomen.

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

9.2 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 (uitpandt).

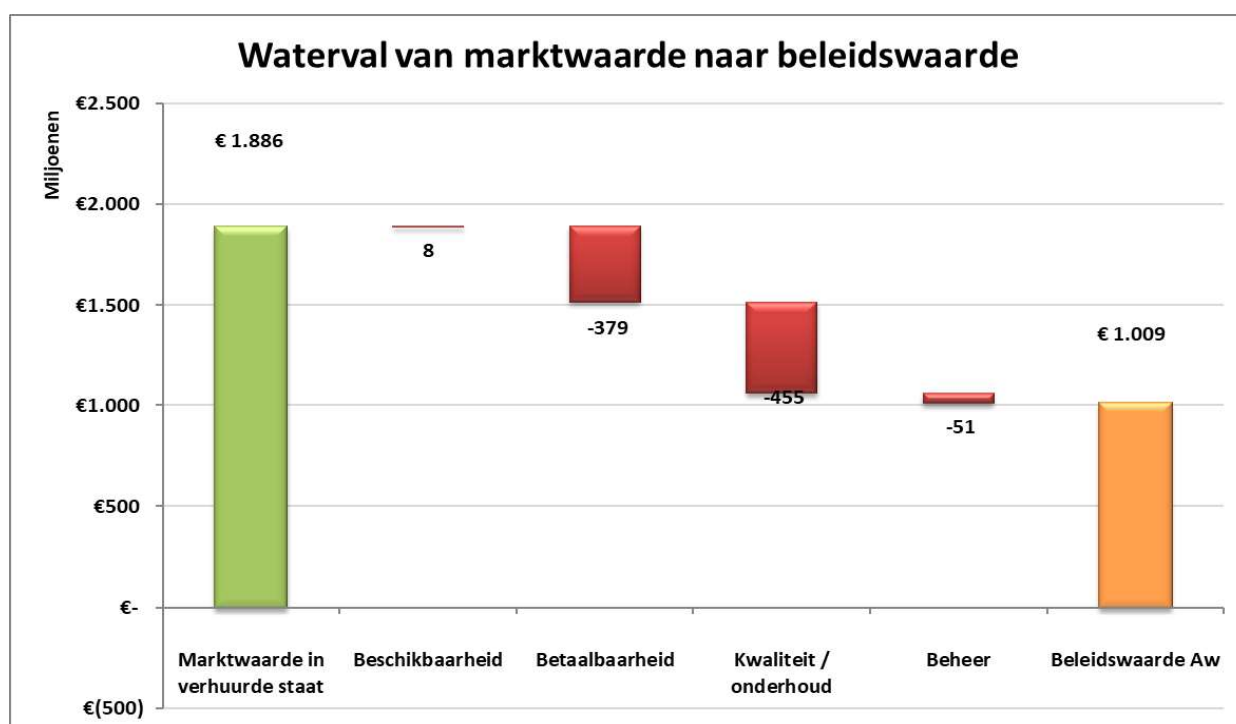
In 2022 heeft een afkoeling van de woningmarkt plaatsgevonden, ondanks het feit dat de krapte op de woningmarkt niet is afgenomen. De particuliere markt heeft zich inmiddels hersteld met stijgende vraagprijzen t.o.v. voorafgaande periodes. Stijgende lonen en een daling van hypotheekrentes in samenhang met een blijvende krapte op de woningmarkt zijn mede bepalend voor deze stijgende vraagprijzen.

Normaliter zijn deze ontwikkelingen terug te zien in de beleggersmarkt. Institutionele beleggers zijn in 2023 terughoudend geworden door de ontwikkelingen zoals de hogere kapitaalmarktrente en de blijvende onzekerheid omtrent de nieuwe huurregels. In 2024 zal (naar verwachting) de middenhuurregeling van kracht worden, waardoor het rendabel exploiteren van vastgoed door beleggers steeds lastiger wordt. De Wet betaalbare huur is nog niet door de Tweede en Eerste Kamer goedgekeurd en uitgesteld tot 1 juli 2024. Het aantal transacties op de beleggersmarkt is teruggelopen en de onzekerheid op de markt is ook terug te zien in het gehanteerde risicoprofiel, wat tot uitdrukking komt in een hogere BAR (Bruto Aanvangsrendement) van 5,48% een verhoging van 3,2% t.o.v. 2022 (BAR 5,32%).

De totale marktwaarde daalt per saldo met € 44 miljoen (-/2,3%). De totale waarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaarde in 2023 bedraagt € 1,89 miljard (2022: € 1,93 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 al 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 ca. 0,4 % 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 markthuur maar ons eigen streefhurenbeleid wordt ingerekend en ons eigen huurverhogingsbeleid, leidt dit tot een beleidswaarde die ca. 20,1% 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 € 3.198,- aan onderhoud per woning uit. Het hoger ingerekend eigen onderhoudsniveau leidt tot een beleidswaarde die ca. 24,1% 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 € 910,- per woning. Onze beleidswaarde is door deze hogere (ten opzichte van de marktnorm) ingerekende beheerkosten ca. 2,7% lager dan de marktwaarde.

In de beleidswaarde wordt de disconteringsvoet (6,17%) van het doorexploiteer-scenario marktwaarde gehanteerd. De beleidswaarde wordt berekend voor zowel zelfstandige als onzelfstandige DAEB en niet-DAEB woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

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 en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en deze bedraagt ca. € 877 miljoen. Dit betekent dat ca. 46,5% 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			1.885.691
Beleidswaarde			1.008.640
Scenario 1: Disconteringsvoet	0,5% hoger	-8,6%	(87.181)
Scenario 2: Streefhuur per maand	€ 25 hoger	5,9%	59.314
Scenario 3: Onderhoud	€ 100 hoger	-4,3%	(43.305)

Toelichting waarde mutatie beleidswaarde 2022-2023

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

Verloopoverzicht 2022-2023	DAEB	niet- DAEB	Wonen Zuid	Procentueel
Beleidswaarde 2022	982.717	167.218	1.149.935	
Voorraadmutatie woningen	25.952	400	26.352	2,3%
Mutatie objectgegevens woningen	(13.222)	(2.178)	(15.400)	-1,3%
Wijzigingen waarderings- parameters marktwaarde	(68.773)	(10.534)	(79.307)	-6,9%
Wijzigingen waarderings- parameters beleidswaarde	(71.239)	(5.097)	(76.336)	-6,6%
Mutatie beleidswaarde niet woningen	3.000	396	3.395	0,3%
Beleidswaarde 2023	858.435	150.205	1.008.640	-12,3%
Procentueel	-12,6%	-10,2%	-12,3%	

Toelichting waarde mutatie:***Voorraadmutatie:***

De stijging als gevolg van voorraadmutatie kan verklaard worden doordat in 2023 minder woningen uit exploitatie (17 eenheden) zijn genomen vanwege sloop of verkoop dan door nieuwbouw of aankoop in exploitatie zijn genomen (150 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 2022 toegelicht. Het negatieve effect komt o.a. door de gemiddelde daling van de contract-huur met -1,97%. In 2023 heeft Wonen Zuid bij 4.725 huurders de huur eenmalig verlaagd naar € 575,03 als gevolg van de Wet eenmalige huurverlaging.

Wijzigingen waarderingsparameter marktwaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels bepaald door de ontwikkelingen in de marktwaardering. De belangrijkste ontwikkeling betreft de hogere gemiddelde discontovoet (0,33 procentpunt), waardoor de beleidswaarde daalt t.o.v. 2022.

Wijzigingen waarderingsparameter beleidswaarde:

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

9.3 Vennootschapsbelasting

Toelichting fiscale positie

Het fiscaal resultaat over 2023 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 22,9 miljoen positief. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingenstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Verwerking fiscaliteit

Het fiscaal resultaat van Wonen Zuid wijkt af van het commercieel resultaat. Dit komt door afwijkende spelregels tussen de commerciële en fiscale winstbepaling zoals vastgelegd in de 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;
- Waardeverandering materiële vaste activa;
- Renteaftrekbepaling (ATAD);
- Fiscale herinvesteringsreserve.

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 2023 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedragen x € 1.000
Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.784
Erfpacht vorderingen	105
Disagio langlopende schuld	113
Per saldo een latente belastingvordering van	6.002

Acute belasting boekjaar

De acute belastinglast over het boekjaar bedraagt € 5,9 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 berekent aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

Wet minimumbelasting 2024

De Eerste Kamer heeft op 19 december 2023 ingestemd met het wetsvoorstel Wet minimumbelasting 2024 ("Pillar 2"). Op grond van deze wet wordt in Nederland vanaf 31 december 2023 een extra belasting ingevoerd - naast de vennootschapsbelasting ("Vpb") – waardoor een minimum effectief winstbelastingtarief van 15% wordt gerealiseerd. Hiermee wil de overheid bewerkstelligen dat multinationals en binnenlandse organisaties met een geconsolideerde jaaromzet van € 750 miljoen of meer altijd tenminste effectief 15% over de winst betalen. Voor Wonen Zuid heeft deze nieuwe wetgeving geen financiële impact.

9.4 Resultaten 2023

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 2023 is het volgende overzicht opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2024-2028 op basis van de begroting 2024.

Bedragen x € 1.000	Realisatie 2023	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Gemiddeld begroot 2026-2028
Netto kasstroom uit exploitatie	20.515	23.118	20.553	23.543	21.047

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 2023 kan worden geconstateerd dat de exploitatiekasstromen over 2023 per saldo een negatiever resultaat laten zien ten opzichte van de in de begroting opgenomen kasstromen. Begroot was een positieve kasstroom van € 23,1 miljoen. De realisatie over 2023 bedraagt € 20,5 miljoen en is daarmee ongeveer € 2,6 miljoen lager dan begroot. De belangrijkste verschillen worden in onderstaande tabel weergegeven:

Bedragen x € 1 miljoen	Vershil
Per saldo lagere huuropbrengsten*	-1,6
Per saldo hogere overige bedrijfsopbrengsten	0,8
Per saldo hogere personeelskosten*	-1,3
Per saldo hogere bedrijfs- en beheerkosten	-0,9
Per saldo hogere onderhoudskosten	-3,7
Per saldo lagere overheidsheffingen	0,2
Per saldo hogere financiële kosten	-0,3
Per saldo lagere vennootschapsbelasting	4,2
Saldo	-2,6

* Het verslagjaar 2023 zijn de huuropbrengsten lager door de toepassing van de Wet eenmalige huurverlaging. In 2023 heeft Wonen Zuid extra tijdelijk personeel ingezet om de werkdruk te verlagen (zie hoofdstuk 8.1).

Jaarresultaat 2023

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 exploitatie-resultaten 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	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	46.446	46.542
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	(141)	51
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	110
Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(130.987)	(92.179)
Overige activiteiten (inclusief leefbaarheid)	(7.141)	(5.895)
Financiële baten en lasten	(15.064)	(12.083)
Belastingen en resultaat deelneming	(2.725)	(4.433)
Jaarresultaat	(109.600)	(67.887)

Het negatieve jaarresultaat 2023 bedraagt € 109,6 miljoen ten opzichte van € 67,9 miljoen negatief over 2022. In bovenstaande weergave is rekening gehouden met de functionele indeling. In 2023 heeft een herijking plaatsgevonden voor de toerekening van de indirecte kosten op basis van ons personeelsbestand. Per specifieke functiegroep is de nieuwe toerekening bepaald en toegepast in de jaarrekening 2023. Deze nieuwe toerekening is mede de oorzaak van de afwijkingen bij de posten van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling en nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille.

Onderstaand een nadere duiding van de voornaamste verschillen.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het operationele resultaat uit exploitatie bedraagt € 46,4 miljoen positief hetgeen vrijwel gelijk is aan het resultaat van 2022. Wel zijn er verschuivingen in de onderliggende resultaatposten. De belangrijkste afwijkingen in 2023 zijn de hogere onderhoudskosten (5,6 miljoen) en de lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit (€ 4,5 miljoen). De huuropbrengsten zijn vrijwel identiek aan 2022 mede door de toepassing Wet eenmalige huurverlaging.

Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het negatieve nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille is in 2023 € 38,8 miljoen hoger dan in 2022 mede als gevolg van de waardedaling van ons bezit in exploitatie. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9.2 marktwaarde en beleidswaarde.

Financiële baten en lasten

De hogere financiële baten en lasten in 2023 ten opzichte van 2022 (€ 3,0 miljoen) wordt veroorzaakt door een verantwoorde negatieve waardeverandering van financiële vaste activa ad € 2,6 miljoen en de iets hogere rentelasten ad € 0,4 miljoen.

Belastingen en resultaat deelneming

Het fiscaal resultaat 2023 is lager dan begroot. Dit met name door lagere huuropbrengsten, hogere lasten en fiscale optimalisatie. Dit laatste zowel betrekking hebbende op 2023 als voorgaande jaren.

9.5 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 2023 en 2022 (volgens jaarrekening) als de gemiddelde ontwikkeling over de jaren 2024 - 2029 (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)	2023	2022	Gemiddeld 2024-2029 *
DAEB	75,0%	75,9%	62,1%	76,2%
niet-DAEB	75,0%	26,0%	25,1%	21,8%
Wonen Zuid	75,0%	68,4%	56,7%	69,6%

ICR	Norm (minimaal)	2023	2022	Gemiddeld 2024-2029
DAEB	1,4	2,52	2,76	1,95
niet-DAEB	1,8	2,77	2,22	3,09
Wonen Zuid	1,4	2,56	2,68	2,02

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Norm (minimaal)	2023	2022	Gemiddeld 2024-2029 *
DAEB	25,0%	28,6%	42,4%	30,0%
niet-DAEB	40,0%	72,0%	73,9%	77,0%
Wonen Zuid	25,0%	28,5%	42,3%	29,8%

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	Norm (maximaal)	2023	2022	Gemiddeld 2024-2029
DAEB	70,0%	34,1%	31,0%	44,1%
niet-DAEB	70,0%	20,0%	20,2%	15,4%
Wonen Zuid	70,0%	32,5%	29,8%	41,2%

* De LTV en solvabiliteit over de periode 2024-2029 zijn gebaseerd op meerjarenbegroting 2024 met daarin opgenomen de verwachte autonome beleidswaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie over de periode 2023-2029.

Overige kengetallen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Marktwaarde per woonegelegenheid	131	136
Beleidswaarde per woonegelegenheid	67	78
Schuld per woonegelegenheid	50	48

Current Ratio	2023	2022
Current Ratio Wonen Zuid	0,23	0,22

9.6 Overige zaken

In 2023 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

9.7 Treasury

Algemeen

Treasurystatuut / Treasurybeleid / Treasurymanual

In 2021 heeft Wonen Zuid haar huidige treasurystatuut vastgesteld. Volgens de bepalingen van het treasurystatuut wordt het statuut een keer per drie jaar en dus in 2024 opnieuw geëvalueerd.

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

In 2023 heeft ook de jaarlijkse evaluatie van de Treasurymanual plaatsgevonden.

Risicobeoordeling WSW

De door het WSW in 2023 uitgevoerde risicobeoordeling heeft geleid tot een risicolabel "gemiddeld". Dat is onveranderd ten opzichte van voorgaande jaren. Gelet op onze omvang en onze activiteiten vinden wij dit een voor ons passende risicoscore.

Deze classificatie stelt ons in staat om onze voorgenomen activiteiten te blijven doorvoeren.

Specifiek Wonen Zuid

Borging WSW

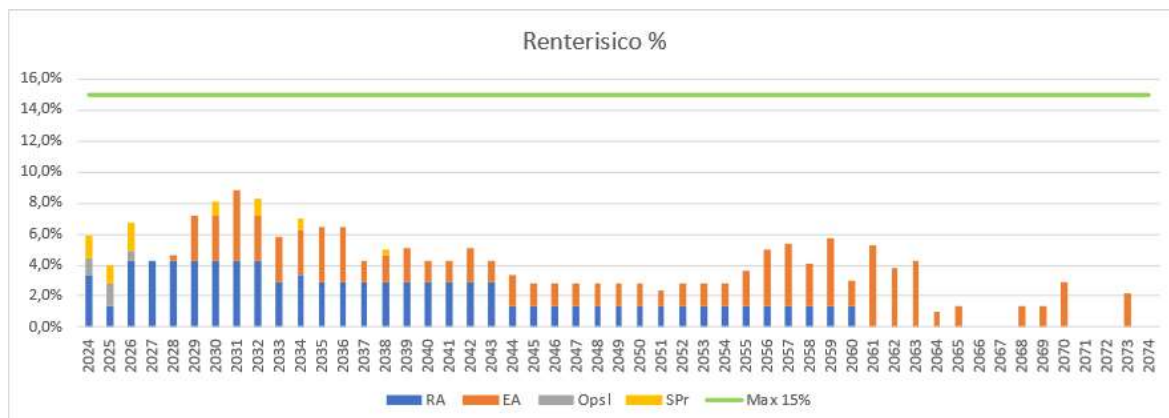
Bij brief van 26 juni 2023 heeft WSW aan Wonen Zuid het nieuwe borgingsplafond toegekend. Toetsing van de geborgde schuld ultimo 2023 aan het borgingsplafond levert het volgende beeld (bedragen x € 1.000):

	31-12-2023
Borgingsplafond	703.212
Geborgde schuld	690.625
Ruimte	12.587

Bij de berekening van de geborgde schuld is rekening gehouden met het niet opgenomen deel van leningen met variabele hoofdsom en met 2 leningen die Wonen Zuid heeft afgesloten die niet door WSW geborgd zijn (maar wel ten behoeve van de Daeb zijn afgesloten).

Renterisicoprofiel

Volgens ons Treasurybeleid mag het renterisico in enig jaar maximaal 15% bedragen. Het risicoprofiel per 31/12/2023 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 2023 heeft Wonen Zuid 83 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 € 690 miljoen, en de gemiddelde rente is 1,99%. Wanneer rekening wordt gehouden met de derivaten bedraagt de gemiddelde rente 2,06%. De marktwaarde van de lening portefeuille eind 2023 bedraagt € 605 miljoen. Voor nadere informatie over de leningenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

Derivaten

Wonen Zuid bezit ultimo 2023 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 14 miljoen, bestaande uit 3 payer swaps. Deze derivaten zijn aangegaan bij een partij. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt per eind 2023 € 4,3 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 2023

Op basis van ons treasury jaarplan 2023 is er een mandaat verstrekt aan de treasury commissie voor een aantal transacties voor de jaarschijven 2023 en 2024. Alle in 2023 uitgevoerde acties passen binnen het afgegeven jaarmandaat.

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

10. JAARREKENING

Inhoud

1. Balans per 31 december 2023	93
2. Winst- en verliesrekening over 2023	95
3. Kasstroomoverzicht 2023	96
4. Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	97
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	101
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	118
7. Toelichting op de balans per 31 december 2023	124
8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023	146
9. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	154
10. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	162
11. Ondertekening van de jaarrekening	165
12. Overige gegevens	166

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-2023		31-12-2022	
	x € 1.000		x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.682.425		1.718.481	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	203.266		211.188	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.369		22.551	
		1.910.060		1.952.220
Materiële vaste activa (2)				
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.178		5.588
Financiële vaste activa (3)				
5. Deelnemingen	0		0	
6. Vorderingen op overige deelnemingen	2.375		4.556	
7. Latente belastingvorderingen	6.002		5.375	
8. Leningen u/g	0		11	
		8.377		9.942
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden (4)				
9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		24		0
Vorderingen (5)				
10. Debiteuren	916		893	
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.962		5.093	
12. Overige vorderingen	26		51	
13. Overlopende activa	1.733		1.339	
		7.637		7.376
14. Liquide middelen		673		4.671
TOTAAL ACTIVA		1.931.949		1.979.797

PASSIVA	31-12-2023		31-12-2022	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen (6)				
15. Herwaarderingsreserve	800.893		881.595	
16. Overige reserve	376.864	1.177.757	405.762	1.287.357
Voorzieningen (7)				
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.255		2.441	
18. Voorziening deelnemingen	2.500		1.843	
19. Overige voorzieningen	399	23.154	364	4.648
Langlopende schulden (8)				
20. Schulden aan banken		695.161		631.943
Kortlopende schulden (9)				
21. Schulden aan overheid	408		153	
22. Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.282		27.274	
23. Schulden aan leveranciers	12.729		9.156	
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.620		5.616	
25. Overige schulden	629		866	
26. Overlopende passiva	14.209	35.877	12.784	55.849
TOTAAL PASSIVA		1.931.949		1.979.797

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Functioneel model		
27. Huuropbrengsten	97.772	97.185
28. Opbrengsten servicecontracten	4.962	4.022
29. Lasten servicecontracten	(5.162)	(4.306)
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(5.753)	(6.040)
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	(38.898)	(33.302)
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(6.475)	(11.016)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	46.446	46.542
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	34	710
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(34)	(659)
35. Toegerekende organisatiekosten	(141)	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	(141)	51
36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	810	784
37. Toegerekende organisatiekosten	(94)	(22)
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(704)	(652)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	12	110
39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(34.826)	(8.089)
40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(96.161)	(84.090)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	(130.987)	(92.179)
41. Opbrengst overige activiteiten	769	666
42. Kosten overige activiteiten	(21)	(41)
Nettoresultaat overige activiteiten (14)	748	625
43. Overige organisatiekosten	(5.587)	(4.431)
44. Leefbaarheid	(2.302)	(2.090)
Bedrijfsresultaat	(91.811)	(51.372)
45. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(2.619)	140
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.062	312
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(13.507)	(12.535)
Saldo financiële baten en lasten (15)	(15.064)	(12.083)
Resultaat voor belastingen	(106.875)	(63.455)
48. Belastingen	(2.505)	(4.455)
49. Aandeel in resultaat van deelnemingen	(220)	23
Jaarresultaat	(109.600)	(67.887)

3. KASSTROOMOVERZICHT 2023

(directe methode)	2023		2022	
	x € 1.000		x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	97.948		97.303	
Vergoedingen	5.702		5.001	
Overige bedrijfsontvangsten	862		741	
Ontvangen interest	233		9	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		104.745		103.054
Betaling aan werknemers	(14.509)		(12.210)	
Onderhoudsuitgaven	(31.783)		(29.230)	
Overige bedrijfsuitgaven	(18.978)		(18.389)	
Betaalde interest	(13.225)		(12.662)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(981)		(373)	
Verhuurderheffing	3		(4.590)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(205)		(149)	
Vennootschapsbelasting	(3.001)		(4.090)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(82.679)		(81.693)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		22.066		21.361
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	719		565	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	98		746	
(Des)investeringsontvangsten overige	0		28	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		817		1.339
Nieuwbouw huur	(41.416)		(16.289)	
Verbeteruitgaven	(20.364)		(23.709)	
Aankoop	(1.193)		(940)	
Nieuwbouw koop	(20)		0	
Sloopuitgaven	(2.013)		(2.551)	
Investerings overig	(273)		(227)	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		(65.279)		(43.716)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>		(64.462)		(42.377)
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>		0		0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		(64.462)		(42.377)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	64.500		65.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		64.500		65.000
Aflossing geborgde leningen	(36.735)		(44.729)	
Aflossing niet geborgde leningen	(367)		(366)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(37.102)		(45.095)
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		27.398		19.905
Toename (afname) van geldmiddelen		(14.998)		(1.111)
Wijziging kortgeld		11.000		1.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.671		4.782	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	673		4.671	
Mutatie van geldmiddelen		(3.998)		(111)

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%), is op 21-12-2023 ontbonden.

4.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van stelselwijziging.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.6 Presentatiewijzigingen

In de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2023' wordt expliciet aangegeven dat de lasten 'heffing huurcommissie' onder de post 'Overige directe operationele kosten' moeten worden verantwoord. Wonen Zuid heeft deze definitie toegepast in de jaarrekening 2023. De vergelijkende cijfers 2022 ad € 32K zijn hierop aangepast.

De nog te betalen pensioenpremie ad € 147K ultimo 2022 die onder de post overlopende passiva was verantwoord is verschoven naar de post "Belastingen en premies sociale verzekeringen"

4.7 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de bestuur 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 2023 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

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

4.9 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de bestuur 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. Als 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 opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

5.3.1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Typering

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

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wonen Zuid waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023').

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 2023 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 2023 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 doorexploiteren afgedwongen.

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2023 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Woningen	2023		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	€ 347	€ 2.262	€ 797
Exit yield	3,4%	16,6%	6,7%
Leegwaarde	€ 53.307	€ 731.380	€ 191.402
Disconteringsvoet	5,3%	10,1%	7,0%
Onderhoud	€ 902	€ 3.428	€ 1.409
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 toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor het getaxeerde BOG/MOG/ZOG zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2023 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	2023		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur per m2 per jaar	€ 30	€ 200	€ 91
Exit yield	6,3%	15,5%	9,2%
Disconteringsvoet	6,0%	15,8%	8,1%
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 2023 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 2023 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Parkeergelegenheden	2023		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	€ 10	€ 65	€ 42
Leegwaardestijging	€ 1.500	€ 16.000	€ 10.077
Disconteringsvoet	7,3%	7,3%	7,3%
Onderhoud	€ 179	€ 179	€ 179
Mutatie en verkoopkans	8,8%	10,1%	9,4%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. Voor de vergelijkende cijfers 2022, 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-/zichttaxatie. In 2023 is een markttechnische-update over de volledige portefeuille uitgevoerd met uitzondering van 38 marktwaarde woningcomplexen, die fysiek zijn getaxeerd. In 2022 zijn 27 BOG complexen getaxeerd door middel van een gevel-/zichttaxatie. Dit jaar is een markttechnische-update uitgevoerd met uitzondering van 8 BOG complexen, die fysiek zijn getaxeerd.

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 76% 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 2024-2038 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 2024-2029 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 2023	Ultimo 2022
Streefhuur	Gemiddeld 76%	Gemiddeld 83%
Onderhoudsnorm	€ 3.198	€ 2.964
Beheerlasten	€ 910	€ 880
Discontovoet	6,17%	5,84%

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.

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.

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

Onroerende en 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.

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 waardingsgrondslagen 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 2023 bedraagt het cumulatief niet in aftrek gebrachte rentebedrag € 40,0 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 waardeverminderingsverlies 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 incurantheid 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 en herstructurerings

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 herstructurerings, verduurzamingen en 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 ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 128,8% (31 december 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). 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

pensioenfondsen 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 huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Per 1 juli 2023 heeft Wonen Zuid een gemiddelde huurverhoging van 2,3% doorgevoerd, waar wettelijk 2,6% was toegestaan. Over het hele kalenderjaar 2023 is Wonen Zuid binnen de wettelijke maximale huursomstijging van 2,6% gebleven. De maximale huurverhoging op individueel niveau bedroeg 3,1%, waar wettelijk ook 3,1% 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 2023	Percentages 2022
Lasten verhuur en beheer	27,2%	31,2%
Lasten onderhoudsactiviteiten	32,1%	33,3%
Projectontwikkeling t.b.v. verkopen	0,6%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,4%	0,1%
Overige waardeveranderingen (nieuwbouw)	13,2%	11,2%
Overige organisatiekosten	15,8%	14,2%
Kosten overige activiteiten	0,0%	0,0%
Leefbaarheid	10,7%	10,0%

In 2023 heeft een herijking plaatsgevonden voor de toerekening van de indirecte kosten op basis van ons personeelsbestand. Per specifieke functiegroep is de nieuwe toerekening bepaald en toegepast in de jaarrekening 2023.

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.

Wonen Zuid valt mogelijk onder de reikwijdte van de Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2) die per 31 december 2023 in Nederland in werking is getreden, en is bezig met het beoordelen van de effecten van deze regelgeving. Omdat de Pijler 2-wetgeving nog niet van toepassing was op de balansdatum, is geen acute belastinglast verantwoord. Wonen Zuid gebruikt de verplichte vrijstelling voor het verwerken van informatie over latente belastingvorderingen en -schulden

gerelateerd aan Pijler 2. Vanwege de complexiteit bij de toepassing van de wetgeving en het berekenen van het kwalificerende inkomen is de kwantitatieve impact van de aangenomen of inhoudelijk vastgestelde wetgeving nog niet redelijkerwijs in te schatten.

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 2023 (x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen (1)

	31-12-2023	31-12-2022
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.682.425	1.718.481
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	203.266	211.188
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.369	22.551
Totaal	1.910.060	1.952.220

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Verkrijgingsprijs per 1 januari	952.559	924.741	123.347	123.456
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	765.922	841.985	87.841	101.204
Boekwaarde per 1 januari	1.718.481	1.766.726	221.188	224.660
Mutaties				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	36.120	19.528	0	0
Investerings in vastgoed in exploitatie	16.809	14.484	1.350	289
Desinvesteringen	(2.204)	(11.475)	(157)	(483)
Herclassificatie	1.079	121	(815)	(91)
Herwaardering	(73.120)	(64.368)	(6.155)	(12.467)
Waardevermindering	(16.468)	(9.028)	(2.210)	(857)
Terugneming van waardevermindering	1.728	2.493	65	137
Totaal van de mutaties	(36.056)	(48.245)	(7.922)	(13.472)
Verkrijgingsprijs per 31 december	1.003.969	952.559	124.766	123.347
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	678.456	765.922	78.500	87.841
Boekwaarde per 31 december	1.682.425	1.718.481	203.266	211.188
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	716.959	790.496	83.904	91.099

Onder de post herclassificatie zijn tien niet-DAEB woningen verkocht aan de Daeb-tak en zijn twee DAEB woningen verkocht aan de niet DAEB-tak conform de vereisten voortvloeiend uit de Woningwet 2015.

In de posten Daeb vastgoed in exploitatie en niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn 13.818 woningen, 570 BOG/MOG/ZOG en 2.364 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.457 miljoen.

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 5 woningen, die in 2023 zijn verkocht ad € 0,7 miljoen en de sloop van 12 woningen ad € 1,7 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 2023	1.718.481		211.188	
Vorraadmutaties	30.675		(369)	
Mutatie objectgegevens	2.153		(2.411)	
Methodische wijzigingen	(37.305)		(4.528)	
Mutaties parameters:				
- Mutatie- en verkoopkans	1.603		(775)	
- Markthuur	468		236	
- Leegwaarde	29.437		3.657	
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(26.343)		(2.133)	
- Disconteringsvoet	(46.066)		(4.006)	
- Overige mutatie parameters	9.320		2.407	
Saldo mutaties parameters	(31.579)		(614)	
Totaal van de mutaties	(36.056)		(7.922)	
Boekwaarde per 31 december 2023	1.682.425		203.266	

Parameteranalyse

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde waarde van de belangrijkste waarderingsparameters per woning (Daeb en niet Daeb) in 2023 ten overstaan van 2022 op basis van de Full waardering.

Parameters gemiddeld per woning	31-12-2023	31-12-2022	% verschil
Disconteringsvoet	6,17%	5,84%	5,7%
Exit Yield	6,66%	6,02%	10,6%
Mutatiegraad	7,75%	7,73%	0,1%
Leegwaarde per woning	€ 191.402	€ 184.693	3,6%
Markthuur per maand	€ 797,29	€ 788,88	1,1%
Huidig contract / aanvangshuur per maand	€ 581,35	€ 588,95	-1,3%
Waardering gemiddeld per woning			
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 130.819	€ 135.556	-3,5%
Bruto aanvangsrendement (BAR)	5,48%	5,32%	3,2%
Marktwaaarde verhuurde staat / leegwaarde	68,40%	72,84%	-6,1%

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 2023 is een gemiddelde huurverhoging van 2,3% toegepast. Wonen Zuid heeft huurharmonisatie toegepast bij mutatie. Bij mutatie wordt ruim 98% passend toegewezen.

Gemiddelde waardering per woning

- De gemiddelde marktwaarde verhuurde staat laat een daling zien van 3,5%. De belangrijkste factor is een stijging van de discontovoet.
- De BAR (aanvangshuur/marktwaarde) is in 2023 opgelopen, het risicoprofiel wordt hoger ingeschat.

Gevoeligheidsanalyse

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2023	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet; Doorexplotatie Uitponen	6,17% 7,04%	+1%-punt -1%-punt	(163.413) 291.780	-8,7% 15,5%
Markthuur	€ 797	+1% -1%	3.582 (3.471)	0,2% -0,2%
Leegwaarde	€ 191.402	+1% -1%	10.653 (10.612)	0,6% -0,6%
Mutatiegraad; Doorexplotatie Uitponen	7,73% 8,66%	+1%-punt -1%-punt	35.336 (41.999)	1,9% -2,2%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 1.009 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB x € 1.000	Niet DAEB x € 1.000	Totaal x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2023	1.682.425	203.266	1.885.691
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	12.043	(4.346)	7.697
Betaalbaarheid (huren)	(370.824)	(7.744)	(378.568)
Kwaliteit (onderhoud)	(415.243)	(39.491)	(454.733)
Beheer (beheerkosten)	(49.967)	(1.480)	(51.447)
Beleidswaarde per 31 december 2023	858.435	150.205	1.008.640

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	6,17%	0,5%-punt hoger	(87.181)
Streefhuur per maand	€ 663	€ 25,- hoger	59.314
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.198	€ 100,- hoger	(43.305)

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.

Verzekeringen en zekerheden

Alle onroerende zaken in exploitatie alsmede de kantoorpanden zijn op uitgebreide basis verzekerd (o.a. brand-, bliksem-, storm- en waterschade).

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. 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.

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

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	25.755	13.080
Cumulatieve waardeveranderingen	(3.204)	(4.345)
Boekwaarde per 1 januari	22.551	8.735
Mutaties		
Overboeking opleveringen	(36.120)	(19.528)
Investerings	50.133	32.589
Desinvesterings	(263)	(387)
Waardeverminderingen	(12.621)	(2.990)
Vrijval afwaarderingen	162	270
Terugneming van waardeverminderingen	527	3.862
Totaal van de mutaties	1.818	13.816
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	39.505	25.755
Cumulatieve waardeveranderingen	(15.136)	(3.204)
Boekwaarde per 31 december	24.369	22.551

Grondposities

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is een bedrag van € 0,9 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 € 0,7 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd in 2023 een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,20%.

Materiële vaste activa (2)

	31-12-2023	31-12-2022
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.178	5.587
Totaal	5.178	5.587

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

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.032	857	3.318	10.207
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(1.664)	(494)	(2.461)	(4.619)
Boekwaarde per 1 januari	4.368	363	857	5.588
Mutaties				
Investerings	84	5	215	304
Desinvesteringen	(1)	0	(912)	(913)
Afschrijvingen	(256)	(153)	(304)	(713)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	0	0	912	912
Totaal van de mutaties	(173)	(148)	(89)	(410)
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.115	862	2.621	9.598
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(1.920)	(647)	(1.853)	(4.420)
Boekwaarde per 31 december	4.195	215	768	5.178

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:

- *Bedrijfsgebouwen en terreinen:*
 - bedrijfsgebouw 40 jaar
 - verbouwing bedrijfsgebouw 10 jaar
- Vervoersmiddelen 5 jaar
- *Bedrijfsgebouwen en terreinen:*
 - Inventaris 5 jaar
 - automatisering 5 jaar

Desinvesteringen

De desinvesteringen betreffen zowel uit gebruik genomen en afgestoten ICT-hardware en inventaris (€ 0,9 miljoen).

Aangegane verplichtingen

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

Financiële vaste activa (3)

	31-12-2023	31-12-2022
5. Deelnemingen	0	0
6. Vorderingen op overige deelnemingen	2.375	4.556
Totaal	2.375	4.556

5. Deelnemingen

	2023	2022
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 2023 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

	2023	2022
Saldo per 1 januari	4.556	4.414
Afwaardering vordering	(2.181)	0
Terugneming van afwaardering vordering	0	142
Saldo per 31 december	2.375	4.556

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen	2023	2022
Wonen Zuid Holding BV	0	0
Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV	1.260	3.441
Wonen Zuid Regio Parkstad BV	1.115	1.115
Totaal	2.375	4.556

In 2023 bedroeg de marktconforme rente 3,366% incl. opslag 0,05%. Er wordt in 2023 rente toegerekend aan de verstrekte leningen. Omtrent gestelde zekerheden, aflossing en looptijd zijn geen nadere afspraken gemaakt. Een bedrag van € 2,4 miljoen heeft een resterende looptijd langer dan een jaar.

7. Latente belastingvorderingen

	2023	2022
Saldo per 1 januari	5.375	7.404
Mutaties:		
Dotaties	647	0
Onttrekkingen	(20)	(2.029)
Totaal mutaties	627	(2.029)
Saldo per 31 december	6.002	5.375
Specificatie latente belastingvorderingen ultimo boekjaar:		
Erfpacht vorderingen	105	105
Derivaten	0	5
Disagio langlopende schuld	113	128
Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.784	5.137
Totaal	6.002	5.375

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,48% (25,8% van de gemiddelde rente ad 1,99%) na belasting en hebben een gemiddelde looptijd van 27,3 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt ca. € 25,5 miljoen.

Het kortlopende deel (< 1 jaar) van de belastinglatenties per balansdatum bedraagt voor erfpacht € 27.000 (2022: € 27.000), derivaten € 0 (2022: € 5.000), voor leningen € 16.000 (2022: € 16.000) en voor het fiscaal afschrijvingspotentieel € 754.000 (2022: € 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 2023 € 289 miljoen (2022: € 482 miljoen) en de gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 16 jaar (2022: 17 jaar).

8. Lening u/g

	2023	2022
Saldo per 1 januari	11	17
Aflossingen	(11)	(6)
Saldo per 31 december	0	11

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

Voorraden (4)

9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2023	31-12-2022
Grondpositie	0	600
Bij: Investering koopproject	24	0
Af: desinvestering	0	600
Totaal	24	0

In 2023 is voor het nieuwbouwkoopproject Rolduckerveld, gemeente Kerkrade één bouwkaavel verworven.

Vorderingen (5)

10. Debiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
Zittende huurdebiteuren	429	355
Vertrokken huurdebiteuren	281	210
Overige debiteuren	227	397
	937	962
Voorziening wegens incourantheid	(21)	(69)
Totaal	916	893

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

	31-12-2023	31-12-2022
Vennootschapsbelasting	4.962	5.093
Totaal	4.962	5.093

12. Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
Gemeenten / Belastingen	26	51
Totaal	26	51

13. Overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
Vooruitbetaalde kosten	1.306	1.087
Overige overlopende posten	427	252
Totaal	1.733	1.339

14. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
Kas	0	1
ING Bank	673	4.670
Gelden onderweg	0	0
Totaal	673	4.671

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2023 over een gecommiteerde kredietfaciliteit bij ING van € 10 miljoen (2022: gecommiteerd € 10 miljoen).

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
15. Herwaarderingsreserve	800.893	881.595
16. Overige reserves	376.864	405.762
Totaal	1.177.757	1.287.357

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

15. Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2022	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
Vrijval herwaardering (a.g.v. desinvesteringen)	(387)	(1.040)	(1.427)
Mutatie herwaardering	(73.120)	(6.155)	(79.275)
Stand per 31 december 2023	716.989	83.904	800.893

Per 31 december 2023 is in totaal € 801 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 882 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 € 877 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van 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	2023	2022
Stand per 1 januari	405.762	388.468
Resultaat boekjaar	(109.600)	(67.887)
Realisatie uit herwaarderingsreserve	80.702	85.181
Stand per 31 december	376.864	405.762

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

Voorstel resultaatbestemming

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.

Voorzieningen (7)

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
Saldo per 1 januari	2.441	6.909
Mutaties:		
Dotaties	31.054	1.771
Onttrekkingen	(12.459)	(6.239)
Vrijval	(781)	0
Totaal mutaties	17.814	(4.468)
Saldo per 31 december	20.255	2.441
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	20.255	2.441
Looptijd > 1 jaar	0	0

Dit betreft het per saldo verlieslatende deel van de projecten:

- Gemeente Roermond: het nieuwbouwproject Van Heutszstraat;
- Gemeente Kerkrade: het nieuwbouwproject Schout- en Toupsbergstraat en de nieuwbouwprojecten van de gebiedsvisie Rolduckerveld deelgebied Noord;
- Gemeente Kerkrade: het verduurzamingsproject Vascowoningen Hopel-Erensteinerveld;
- Gemeente Valkenburg: het verduurzamingsproject aan de Bergstraat en het centrum.

18. Voorziening deelnemingen

	2023	2022
Saldo per 1 januari	1.843	1.864
Afwaardering vordering	437	2
Resultaat deelneming	220	(23)
Saldo per 31 december	2.500	1.843
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	2.500	1.843

19. Overige voorzieningen

	31-12-2023	31-12- 2022
Personeelsjubilea	328	315
Loopbaanontwikkelingsbudget	49	49
Zonstraat huurderiving en stookkosten	22	0
Totaal	399	364

Personeelsjubilea	2023	2022
Saldo per 1 januari	315	311
Mutaties:		
Dotaties	78	52
Onttrekkingen	(65)	(48)
Totaal mutaties	13	4
Saldo per 31 december	328	315
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	32	25
Looptijd > 1 jaar	296	263

Loopbaanontwikkelingsbudget	2023	2022
Saldo per 1 januari	49	50
Mutaties:		
Dotaties	37	18
Onttrekkingen	(37)	(19)
Totaal mutaties	0	(1)
Saldo per 31 december	49	49
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	49	49
Looptijd > 1 jaar	0	0

Zonstraat huurderiving en stookkosten	2023	2022
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties:		
Dotaties	24	0
Onttrekkingen	(2)	0
Totaal mutaties	22	0
Saldo per 31 december	22	0
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	3	0
Looptijd > 1 jaar	19	0

Langlopende schulden (8)

20. Schulden aan banken

	31-12-2023	31-12-2022
Leningen kredietinstellingen	688.117	624.727
Agio op de leningruil Vestia	7.044	7.216
Totaal	695.161	631.943

Leningen kredietinstellingen

	31-12-2023	31-12-2022
Leningen kredietinstellingen	690.227	651.830
Aflossing leningen volgend boekjaar *	(2.110)	(27.103)
Totaal	688.117	624.727
Waarvan:		
Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	2.400	0
Looptijd > 5 jaar	685.717	624.727

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

Verloopoverzicht langlopende leningen		2023	2022
Saldo per 1 januari		651.830	630.925
Ontvangsten:			
	nieuwe leningen regulier	64.500	65.000
	nieuwe leningen flex	11.000	9.000
		727.330	704.925
Betalingen:			
	aflossingen regulier	(2.103)	(2.095)
	aflossingen extra	(35.000)	(43.000)
	aflossingen flex	0	(8.000)
Saldo per 31 december		690.227	651.830

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 605 miljoen (2022: € 557 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2023 inclusief kredietopslag (credit spread).

De leningen van verschillende kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000	2023	2022
<i>Annuitair</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	34.790	36.893
Gemiddelde rente	0,38%	0,38%
Gemiddelde looptijd	11,0	11,4
<i>Fixe</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	510.437	480.937
Gemiddelde rente	1,62%	1,58%
Gemiddelde looptijd	23,7	22,8
<i>Variabele hoofdsom</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	17.000	6.000
Gemiddelde rente	3,55%	-0,01%
Gemiddelde looptijd	29,1	32,8
<i>Roll over</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	24.000	24.000
Gemiddelde rente exclusief derivaten	3,27%	-0,15%
Gemiddelde looptijd	24,5	21,4
<i>Basisrente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	104.000	104.000
Gemiddelde rente	3,73%	3,74%
Gemiddelde looptijd	34,7	35,7
<i>Totaal</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	690.227	651.830
Gemiddelde rente exclusief derivaten	1,99%	1,92%
Gemiddelde looptijd	24,9	24,2

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 690,6 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 17,8 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
2024	2.110	0	3.700
2025	2.118	0	0
2026	2.126	0	0
2027	2.134	0	0
2028	2.142	0	0

Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2023 staan 3 contracten (renteswaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de renteswaps bedraagt € 14 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 2023 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 4,3 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 € 4,3 miljoen.

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

Nummer	Type	Contract-partij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-2023 €
D26	Payerswap	BNG	€ 4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(1.217.260)
D27	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5350%	1/okt/2059	(1.515.734)
D28	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5550%	3/apr/2059	(1.605.165)
Totaal swaps			€ 14.000.000			(4.338.159)

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 2023 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 2023 € 13,7 miljoen (2022: € 31 miljoen).

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Per ultimo 2023 bedroeg deze positie € 0,7 miljoen. In principe sturen wij op een positieve rekening courant. 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 2023 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 2023 een bedrag van € 17 miljoen is opgenomen. Er is derhalve dus nog € 3 miljoen vrije ruimte.

Als laatste element beschikt Wonen Zuid per ultimo 2023 nog over een onbenutte ruimte op het WSW-borgingsplafond ten bedrage van € 12,6 miljoen.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2023 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 Euro's 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 kostprijshedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Wonen Zuid zal voor de aan te trekken leningen dezelfde kenmerken qua looptijd, vervaldata 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 2023 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 14 miljoen, bestaande uit 3 payerswaps. Alle swapcontracten lopen bij de BNG onder ISDA. De afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses en voldoen aan de wettelijke bepalingen. Er zijn met 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 2023 € 4,3 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

	31-12-2023	31-12-2022
Agio op de leningruil Vestia	7.044	7.216
Totaal	7.044	7.216

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

	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan gemeenten	408	153
Totaal	408	153

22. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	2.110	27.103
Aflossingsverplichting agio op de leningruil Vestia	172	171
Totaal	2.282	27.274

23. Schulden aan leveranciers

	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan leveranciers	12.729	9.156
Totaal	12.729	9.156

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
Omzetbelasting	4.665	4.795
Loonheffingen	789	674
Pensioenpremies	166	147
Totaal	5.620	5.616

25. Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Nog af te rekenen service- en stookkosten	629	866
Totaal	629	866

26. Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
Niet vervallen rente leningen	5.263	5.037
Vooruitontvangen subsidies	4.427	3.739
Vooruitontvangen huur	2.433	2.326
Diversen	2.086	1.682
Totaal	14.209	12.784

Vooruitontvangen subsidies

De post vooruit ontvangen subsidies betreft de volgende incidentele subsidies, enerzijds een subsidie ad € 2,2 miljoen welke verstrekt is door het restauratiefonds ter financiering van het monumentencomplex Nuinhof te Nuth. Anderzijds betreft het een subsidie van € 2,2 miljoen 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 van beide projecten wordt jaarlijks bijgeboekt op de passivering en valt vrij naar rato van de in desbetreffende jaren gerealiseerde aankopen.

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 2023 waarvan inmiddels 68 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2023 zijn er nog 12 erfpachtcontracten (2022: 14). 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 2023 € 0,4 miljoen.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt ultimo 2023 € 0,26 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 tot begin 2024.

Leaseverplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 0,2 miljoen (2022: € 0,2 miljoen).

De toekomstige leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Periode < 1 jaar	90	79
1 jaar > periode < 5 jaar	93	99
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	183	178

Ten aanzien van leaseverplichtingen voor bedrijfsauto's, fietsen en koffiezetapparaten 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 € 23,5 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum. Activa in ontwikkeling waarvan investeringsverplichtingen zijn aangegaan worden niet gekwalificeerd als actief maar als niet afgewikkelde overeenkomst. Dergelijke niet afgewikkelde overeenkomsten worden conform RJ 212-604 niet verwerkt in de balans, doch slechts toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Eventuele hieruit voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden wel voorzien in de jaarrekening.

Aangetrokken nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2023 is een fixe-lening aangetrokken voor een bedrag van € 10 miljoen met als stortingsdatum in 15 januari 2024. Deze lening heeft een rente van 3,199% en een einddatum van 15 januari 2036.

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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 0,9 miljoen). Wonen Zuid zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal ca. € 7,1 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 op het WSW indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die enkel gebruikt kan worden bij grote (sectorale) verliezen. In 2021 heeft Wonen Zuid een obligolening aangetrokken ad ca. € 15 miljoen. In 2023 is deze gestegen naar € 17,2 miljoen. De verwachting is dat deze obligolening als gevolg van de toename van de geborgde leningen de komende 5 jaren (eind 2028) zal groeien naar ca. € 26 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 2024-2028 aangegeven dat voor deze periode geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun.

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 de 100%-deelnemingen in de verbindingsstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming (Wonen Zuid Holding, Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV en Wonen Zuid Regio Parkstad BV) 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 de 100%-deelnemingen geen fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023 (x € 1.000)

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

27. Huuropbrengsten

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	90.915	89.434
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.789	9.461
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	677	719
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	912	1.214
	102.293	100.828
Huurderving woongelegenheden:		
- wegens leegstand	(3.922)	(3.177)
- wegens oninbaarheid	(323)	(247)
Huurderving overige verhuureenheden:		
- wegens leegstand	(276)	(219)
	(4.521)	(3.643)
Totaal huuropbrengsten	97.772	97.185

Gemeente	2023	2022
Beekdaelen	8.395	8.327
Brunssum	4.288	4.289
Heerlen	13.730	13.704
Kerkrade	12.380	12.229
Leudal	8.840	8.765
Maasgouw	3.353	3.187
Nederweert	137	135
Roermond	41.192	40.265
Sittard-Geleen	1.899	1.799
Valkenburg a/d Geul	8.079	8.128
Totaal	102.293	100.828

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg 2,3% (2022: 2,0%).

28. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.073	4.149
Vergoedingsderving wegens leegstand	(111)	(127)
Totaalopbrengsten servicecontracten	4.962	4.022

29. Lasten service contracten

	2023	2022
Servicecontracten	5.162	4.306
Totaal lasten servicecontracten	5.162	4.306

30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	5.710	6.069
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	43	(29)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5.753	6.040

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

	2023	2022
Planmatig onderhoud	17.287	15.700
Mutatieonderhoud	7.705	6.715
Reparatie-/klachtenonderhoud	6.934	4.561
Toegerekende organisatiekosten	6.972	6.326
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	38.898	33.302

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Belastingen exploitatie	5.331	5.222
Verzekeringen	475	449
Verhuurderheffing	(3)	4.589
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*	672	756
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.475	11.016

* Conform de handleiding Functionele Indeling 2023 heeft er een herrubricering plaatsgevonden van de post Heffing Huurcommissie ad € 32K in de jaarschijf 2022 van de post "Overige organisatiekosten" naar "Overige operationele lasten".

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

	2023	2022
33. Omzet vastgoed in ontwikkeling	34	710
34. Lasten vastgoed in ontwikkeling	(34)	(659)
35. Toegerekende organisatiekosten	(141)	0
Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	(141)	51

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet DAEB 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:

	2023	2022
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
36. Verkoopopbrengst	873	816
36. Verkoopkosten	(63)	(32)
37. Toegerekende organisatiekosten	(94)	(22)
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(704)	(652)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	110

De verkoopopbrengst betreft 5 verkochte woningen (2022: 4 woningen). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardeverandering begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 0,45 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(12.621)	(2.990)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	527	3.862
Mutatie voorziening afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(17.814)	4.468
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	(3.577)	(12.316)
Toegerekende organisatiekosten	(1.339)	(1.113)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(34.825)	(8.089)

40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie	(8.300)	(13.187)
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	(87.860)	(70.903)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(96.160)	(84.090)

Netto resultaat overige activiteiten (14)

41. Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
Overige opbrengsten	769	666
Totaal opbrengst overige activiteiten	769	666

42. Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	(21)	(41)
Totaal kosten overige activiteiten	(21)	(41)

43. Overige organisatiekosten

	2023	2022
Overige organisatiekosten*	1.560	968
Toegerekende organisatiekosten	4.027	3.463
Totaal overige organisatiekosten	5.587	4.431

* Conform de handleiding Functionele Indeling 2023 heeft er een herrubricering plaatsgevonden van de post Heffing Huurcommissie ad € 32K in de jaarschijf 2022 van de post "Overige organisatiekosten" naar "Overige operationele lasten".

44. Leefbaarheid

	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	2.302	2.090
Totaal leefbaarheid	2.302	2.090

Saldo financiële baten en lasten (15)

	2023	2022
45. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(2.619)	140
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
- Rentebaten op vorderingen groepsmaatschappijen	225	0
- Overige rentebaten	837	312
	<u>1.062</u>	<u>312</u>
47. Rentelasten en soortgelijke kosten:	(13.231)	(12.288)
- Rente op leningen kredietinstellingen	(220)	(162)
- Borgstellingsvergoeding	(56)	(85)
- Overige rentelasten	<u>(13.507)</u>	<u>(12.535)</u>
Totaal financiële baten en lasten	(15.064)	(12.083)

In de post "waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten" is de afwaardering van vorderingen van Stichting Wonen Zuid op 100% dochters verwerkt. De inbaarheid van deze vorderingen is sterk afhankelijk van de resultaten in deelneming(en). Vanaf 2021 hebben de afwaarderingen plaatsgevonden op vorderingen van Wonen Zuid Holding BV en Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV. Op basis van de in 2023 meest recente en beschikbare verwachte resultaten gebiedsontwikkeling in deze minderheidsdeelnemingen is per openstaande vordering een inschatting gemaakt van de inbaarheid. Derhalve is in 2023 een extra afwaardering ad € 2,6 miljoen verwerkt.

48. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Acute belastingen boekjaar	(5.901)	(4.798)
Acute belastingen voorgaande boekjaren	2.769	2.372
Mutatie latente belastingen	627	(2.029)
Totaal belastingen	(2.505)	(4.455)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2023	2022
Resultaat vóór belasting volgens de jaarrekening	(106.875)	(63.455)
Resultaat deelneming binnen fiscale eenheid	(222)	(7)
	(107.097)	(63.462)
Terugname afwaardering VSO	0	342
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.161	84.090
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	33.435	6.920
Personele voorzieningen	24	0
Overige organisatiekosten (50% correctie agio leningruil Vestia)	0	(3.778)
Verkoopresultaat onroerende zaken	206	(40)
Onderhoudslasten	(4.874)	(5.253)
Agio leningen en derivaten	(81)	(117)
Verkoopresultaat grondpositie	0	117
Hogere overige directe operationele lasten (vermindering VHH)	0	(1.658)
Renteaftrekbeperkingen	6.440	6.245
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	(3.677)	(4.436)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	2.619	(140)
Afboeking herinvesteringsreserve	(269)	(100)
Investeringsaftrek	(4)	(6)
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	41	37
Totale permanente en tijdelijke verschillen	130.022	82.223
Belastbaar bedrag	22.925	18.761
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	22.925	18.761
Verschuldigde winstbelasting	5.901	4.798

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%), het tarief is wettelijk bepaald. De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat vóór belasting) bedraagt 2,34% (2022: 7,02%). 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 en de verwerking van interest.

49. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2023	2022
Wonen Zuid Holding BV	(220)	23
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	(220)	23

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

	2023	2022
Salarissen	10.929	9.793
Sociale lasten	1.706	1.439
Pensioenen	1.372	1.280
Overige personeelskosten	2.103	1.811
Totaal personeelslasten	16.110	14.323

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2023 had Wonen Zuid gemiddeld 161,86 werknemers in dienst (2022: 143,95). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: nihil)

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2023	2022
Afschrijving huisvesting	256	256
Afschrijving inventaris	13	13
Afschrijving automatisering	183	323
Afschrijving vervoersmiddelen	153	165
Totaal afschrijving materiële vaste activa	713	757

Overige indirecte bedrijfslasten

	2023	2022
Huisvestingskosten	638	532
Automatiseringskosten	3.248	3.329
Advieskosten	602	561
Kantoorkosten	197	200
Autokosten	180	138
Algemene bedrijfskosten	334	395
Totaal overige indirecte bedrijfslasten	5.199	5.155

Accountants honoraria

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

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	219	208
Andere controlewerkzaamheden	19	19
Nagekomen last voorgaand jaar	0	2
Fiscale advisering	0	0
Vrijval voorgaand boekjaar	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	238	229

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 2023, 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 2023 en het resultaat over 2023.

9. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / niet-DAEB

9.1 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2023 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2023 x € 1.000		31-12-2022 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.682.425		1.718.481	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.992		21.978	
		1.706.417		1.740.459
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.162		5.571	
		5.162		5.571
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	164.032		172.294	
Latente belastingvorderingen	5.436		4.744	
Leningen u/g	39.000		42.000	
		208.468		219.038
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	895		852	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.625		4.732	
Overige vorderingen	26		51	
Overlopende activa	1.641		1.215	
		7.187		6.850
Liquide middelen		606		4.634
TOTAAL ACTIVA		1.927.840		1.976.552

PASSIVA	31-12-2023		31-12-2022	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	800.893		881.595	
Overige reserve	376.865	1.177.758	405.763	1.287.358
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.255		2.441	
Overige voorzieningen	361	20.616	328	2.769
Langlopende schulden				
Schulden aan banken		695.161		631.943
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	408		153	
Aflossingsverplichting	2.282		27.274	
Schulden aan leveranciers	12.057		8.656	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.073		5.069	
Overige schulden	540		806	
Overlopende passiva	13.945	34.305	12.524	54.482
TOTAAL PASSIVA		1.927.840		1.976.552

9.2. WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2023

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	87.383	86.805
Opbrengsten servicecontracten	4.672	3.801
Lasten servicecontracten	(4.975)	(4.161)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(5.190)	(5.448)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(35.287)	(29.786)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(5.763)	(9.803)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.840	41.409
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.151	380
Toegerekende organisatiekosten	(85)	(20)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.006)	(309)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	60	51
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(34.694)	(7.772)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(87.860)	(70.903)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(122.554)	(78.675)
Opbrengst overige activiteiten	693	612
Kosten overige activiteiten	(20)	(41)
Nettoresultaat overige activiteiten	673	571
Overige organisatiekosten	(5.136)	(4.001)
Leefbaarheid	(2.087)	(1.891)
Bedrijfsresultaat	(88.204)	(42.536)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.503	2.102
Rentelasten en soortgelijke kosten	(13.507)	(12.535)
Saldo financiële baten en lasten	(11.004)	(10.433)
Resultaat voor belastingen	(99.208)	(52.969)
Belastingen	(2.130)	(3.611)
Resultaat niet DAEB	(8.262)	(11.307)
Jaarresultaat	(109.600)	(67.887)

9.3. KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2023

(directe methode)	2023 x € 1.000		2022 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	87.566		83.943	
Vergoedingen	5.447		4.770	
Overige bedrijfsontvangsten	801		689	
Ontvangen interest	1.680		1.800	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		95.494		94.202
Betaling aan werknemers	(13.097)		(11.022)	
Onderhoudsuitgaven	(28.978)		(26.348)	
Overige bedrijfsuitgaven	(17.474)		(16.713)	
Betaalde interest	(13.225)		(12.662)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(975)		(367)	
Verhuurderheffing	3		(4.110)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(194)		(137)	
Vennootschapsbelasting	(2.707)		(3.692)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(76.647)		(75.051)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		18.847		19.151
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	822		196	
(Des)investeringsontvangsten overige	0		28	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		822		224
Nieuwbouw huur	(41.416)		(16.289)	
Verbeteruitgaven	(19.435)		(23.082)	
Aankoop	(1.958)		(1.061)	
Nieuwbouw koop	0		0	
Sloopuitgaven	(2.013)		(2.551)	
Investerings overig	(273)		(227)	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		(65.095)		(43.210)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>		(64.273)		(42.986)
Ontvangsten overige	3.000		3.000	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		3.000		3.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		(61.273)		(39.986)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	64.500		65.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		64.500		65.000
Aflossing geborgde leningen	(36.735)		(44.729)	
Aflossing niet geborgde leningen	(367)		(366)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(37.102)		(45.095)
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		27.398		19.905
Toename (afname) van geldmiddelen		(15.028)		(930)
Wijziging kortgeld		11.000		(1.000)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.634		4.564	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	606		4.634	
Mutatie van geldmiddelen		(4.028)		70

9.4. BALANS niet-DAEB PER 31 DECEMBER 2023 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2023 x € 1.000		31-12-2022 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	203.266		211.188	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	376		573	
		203.642		211.761
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	2.375		4.556	
Latente belastingvorderingen	566		631	
Leningen u/g	0		11	
		2.941		5.198
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		24		0
Vorderingen				
Debiteuren	21		41	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	337		360	
Overlopende activa	92		124	
		449		525
Liquide middelen		67		37
TOTAAL ACTIVA		207.140		217.538

PASSIVA	31-12-2023		31-12-2022	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	83.904		91.099	
Overige reserve	80.128	164.032	81.195	172.294
Vorzieningen				
Voorziening deelnemingen	2.500		1.843	
Overige voorzieningen	38	2.538	36	1.879
Langlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen		39.000		42.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	670		497	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	547		547	
Overige schulden	89		61	
Overlopende passiva	264	1.570	260	1.365
TOTAAL PASSIVA		207.140		217.538

9.5. WINST- EN VERLIESREKENING niet-DAEB OVER 2023

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	10.389	10.380
Opbrengsten servicecontracten	290	220
Lasten servicecontracten	(187)	(145)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(563)	(592)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(3.612)	(3.516)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(712)	(1.211)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.605	5.136
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	34	710
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(34)	(659)
Toegerekende organisatiekosten	(141)	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	(141)	51
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.809	525
Toegerekende organisatiekosten	(9)	(2)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.583)	(435)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	217	88
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(397)	(347)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.301)	(13.188)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.698)	(13.535)
Opbrengst overige activiteiten	76	54
Kosten overige activiteiten	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	76	54
Overige organisatiekosten	(451)	(431)
Leefbaarheid	(215)	(199)
Bedrijfsresultaat	(3.607)	(8.835)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(2.619)	140
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	239	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.680)	(1.800)
Saldo financiële baten en lasten	(4.060)	(1.650)
Resultaat voor belastingen	(7.667)	(10.485)
Belastingen	(375)	(845)
Aandeel in resultaat van deelnemingen	(220)	23
Jaarresultaat	(8.262)	(11.307)

9.6. KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB 2023

(directe methode)	2023		2022	
	x € 1.000		x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	10.382		10.361	
Vergoedingen	255		230	
Overige bedrijfsontvangsten	61		52	
Ontvangen interest	233		9	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.931		10.652
Betaling aan werknemers	(1.412)		(1.188)	
Onderhoudsuitgaven	(2.805)		(2.885)	
Overige bedrijfsuitgaven	(1.504)		(1.674)	
Rente uitgaven	(1.680)		(1.800)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(6)		(6)	
Verhuurderheffing	0		(480)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(11)		(11)	
Vennootschapsbelasting	(294)		(398)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(7.712)		(8.442)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		3.219		2.210
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.742		490	
Verkoopontvangsten grond	98		746	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		1.840		1.236
Nieuwbouw huur	0		0	
Verbeteruitgaven	(929)		(627)	
Aankoop	(1.080)		0	
Nieuwbouw koop	(20)		0	
Sloopuitgaven	0		0	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		(2.029)		(627)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>		(189)		609
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		0		0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		(189)		609
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)
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		(3.000)		(3.000)
Toename (afname) van geldmiddelen		30		(181)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	30		218	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	67		37	
Mutatie van geldmiddelen		30		(181)

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

WNT-verantwoording 2023 Wonen Zuid

De WNT is van toepassing op Wonen Zuid. Het voor Wonen Zuid toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000 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 ing. R.L.J.Testroote
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01-2023 t/m 31-12-2023
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	163.829
Beloning betaalbaar op termijn	21.189
Subtotaal	185.018
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t
Totale bezoldiging	185.018
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.

Toezichthoudende functionarissen

Bedragen x € 1	Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig	De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 15/03	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	25.080	3.483	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	4.237	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	25.080	3.483	16.720
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 2022			
Bedragen x € 1	Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig	De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	24.363	16.240	16.240
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300

Bedragen x € 1	Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA	De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	De heer drs. R. (Ronald) Touwslager EMFC RC
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	15/03 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	16.720	16.720	13.237
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	16.720
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.720	16.720	13.237
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 2022			
Bedragen x € 1	Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA	De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	De heer drs. R. (Ronald) Touwslager EMFC RC
Functiegegevens	Lid	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	16.240	16.240	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.300	20.300	

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

In 2023 zijn geen uitkeringen betaald 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.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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, 17 mei 2024

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van Commissarissen op 17 mei 2024.

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

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

w.g.
J.T.M. Munten MSc

w.g.
ir. P.P.M. Nouwen

w.g.
drs. R. Touwslager EMFC RC

12. OVERIGE GEGEVENS

12.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is bepaald dat de jaarrekening wordt vastgesteld door het bestuur waarna goedkeuring van de Raad van Commissarissen is vereist.

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 2023

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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2023;
- de winst-en-verliesrekening over 2023; 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.

NLE00024231.1.1

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 provincie Limburg. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op de 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' 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 fiscale positie voor de vennootschapsbelasting, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de marktwaarde van de leningen, verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB en het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur anders dan van individuele woongelegenheden en de vastgoedgerelateerde inkopen.

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, vastgoedwaardering en waardering van financiële instrumenten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €19.400.000.
- Specifieke materialiteit: €2.085.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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	€19.400.000
Specifieke materialiteit	€2.085.000
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 2% 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 2023.

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 informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal 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 balanstotaal 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 (2%) 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 €970.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €104.000 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 serviceproviders

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, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Tot slot hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door de bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

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 hoofdstuk 1.4 'Risicomanagement' 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, de gedragscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van het bestuur, het management 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>
<p><i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i></p> <p>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.</p>	<p>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. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>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.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's

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 onjuistheid in 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.

Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoedgerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstremgeling

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 onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstremgeling.

Controlewerkzaamheden en observaties

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.

Wij hebbende 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 concluderen dat wij, in het kader van onze controle, konden steunen op de voor dit risico relevante maatregelen van interne beheersing.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek en meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de directie en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstremgeling.

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico van onvolledigheid in de verhuuropbrengsten bij niet-woningen door het aangaan van niet-zakelijke verhuurtransacties

Een beslissingsbevoegde in het verhuurtraject van niet-woningen kan worden omgekocht door een toekomstig huurder waarbij de opdracht voor nieuwe verhuur tegen niet-zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickback-betalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd.

De omzetverantwoording bij de woningcorporatie is hierdoor onvolledig door een te lage huurprijs ten aanzien van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg gerelateerd vastgoed.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van verhuur van niet-woningen. Wij concluderen dat wij, in het kader van onze controle, konden steunen op de voor dit risico relevante maatregelen van interne beheersing.

Ten aanzien van het risico op onvolledigheid van de verhuur opbrengsten van niet-woningen hebben wij door middel van data-analyse vastgesteld welke nieuwe verhuurtransacties niet zijnde woningen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van de betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en marktinformatie of contractvergelijking getoetst of deze zakelijk zijn.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verhuurtransacties.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van 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.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling 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:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden, het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede 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;
- inlichtingen inwinnen bij het bestuur over haar 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.

Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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

Paragraaf 5.3.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (pagina 102-108) en 7.

Vastgoedbeleggingen (pagina 124-126)

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 2023 €1.885.691.000. Voor deze waardering past Stichting Wonen Zuid de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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.

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode 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. 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 waarderen marktwaarde.

Kernpunten

Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

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

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 waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. 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.

Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 5.3.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie – grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde (pagina 108-109) en paragraaf 7. Vastgoedbeleggingen – Beleidswaarde (pagina 126-127)

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.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Wonen Zuid en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2023 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.

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

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.

Kernpunten

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 6 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

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft naast onze controle van de jaarrekening 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023.

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 en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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, 17 mei 2024
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. E.M.A. van Heugten RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 van Stichting Wonen Zuid

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

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



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

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

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.