

Statutaire vestigingsplaats Roermond  
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel 13011993

# Jaarverslag Wonen Zuid 2021

## **Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag Wonen Zuid 2021**

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>BESTUURLIJKE INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>BETAALBAARHEID .....</b>	<b>9</b>
2.1	Huurprijsklassen en doelgroepen .....	9
2.2	Huurbeleid .....	9
2.3	Specifieke maatregelen betaalbaarheid .....	10
<b>3.</b>	<b>BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT .....</b>	<b>12</b>
3.1	Strategisch voorraadbeleid .....	12
3.2	Omvang woningvoorraad in exploitatie.....	14
3.3	Sociaal plan.....	14
3.4	Planmatig en dagelijks onderhoud.....	14
3.5	Mutatiegraad en leegstand .....	15
3.6	Woningtoewijzing .....	15
<b>4.</b>	<b>WONEN EN ZORG .....</b>	<b>18</b>
4.1	Uitvoering visie Wonen en Zorg.....	18
4.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen.....	19
4.3	Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen .....	21
<b>5.</b>	<b>ENERGIE EN DUURZAAMHEID .....</b>	<b>22</b>
5.1	Uitvoering 6-sporenbeleid .....	22
5.2	Energie labels .....	24
5.3	Conditie en veiligheid woningbezit.....	24
<b>6.</b>	<b>PARTICIPATIE .....</b>	<b>26</b>
6.1	Prestatieafspraken .....	26
6.2	Huurdersparticipatie .....	26
6.3	Klachten- en huurcommissie.....	28
<b>7.</b>	<b>BEDRIJFSVOERING.....</b>	<b>30</b>
7.1	Organisatie .....	30
7.2	Governance.....	33
7.3	Risicomanagement, compliance en extern toezicht .....	34
7.4	Fraude .....	38
7.5	Ondernemingsraad .....	39
<b>8.</b>	<b>VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN .....</b>	<b>43</b>
8.1	Taakopvatting.....	43
8.2	Samenstelling bestuur en Raad van Commissarissen .....	43
8.3	Samenstelling Raad van Commissarissen .....	45
8.4	Benoeming en beloning bestuur en Raad van Commissarissen .....	48
8.5	Strijdigheid van belangen en integriteit.....	49
8.6	Governancecode woningcorporaties .....	49
8.7	Visie op toezicht en bestuur, toezicht- en toetsingskader .....	50
8.8	Informatievoorziening.....	51

8.9	Vergaderingen en besluitvorming .....	51
8.10	Goedkeuring biedingen en begroting.....	52
8.11	Commissies.....	53
8.12	Beoordeling bestuur .....	55
8.13	Evaluatie/ontwikkeling Raad van Commissarissen .....	55
8.14	Raad van Commissarissen en ondernemingsraad.....	56
8.15	Raad van Commissarissen en huurdersorganisaties.....	56
8.16	Opdrachtverstrekking accountant .....	56
8.17	Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2021 .....	56
8.18	Slotwoord .....	57
<b>9.</b>	<b>VERBINDINGEN .....</b>	<b>58</b>
9.1	Toezicht .....	58
9.2	Huidige verbindingenstructuur.....	58
<b>10.</b>	<b>FINANCIËEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN.....</b>	<b>62</b>
10.1	Financiën.....	62
10.2	Marktwaaarde en beleidswaaarde.....	66
10.3	Vennootschapsbelasting.....	70
10.4	Resultaten 2021 .....	71
10.5	Financiële continuïteit .....	73
10.6	Overige zaken .....	74
10.7	Treasury .....	74
10.8	Gevolgen coronacrisis.....	78
10.9	Bestuurlijke voornemens en begroting nieuwe jaar.....	79
<b>11.</b>	<b>JAARREKENING .....</b>	<b>81</b>

# 1. BESTUURLIJKE INLEIDING

## **Algemeen**

Voor u ligt het jaarverslag 2021. Bij het schrijven van deze bestuurlijke inleiding kijken we ook even terug op hoe we eerdere jaren hebben ervaren. In het jaarverslag 2020 schreven we dat de woorden 'slagvaardigheid', 'wendbaarheid' en 'koersvastheid' van toepassing waren op Wonen Zuid over dat jaar. Voor 2021 geldt hetzelfde. Ook in dit jaar werd van ons en onze medewerkers gevraagd om slagvaardig en wendbaar te zijn. Denk aan de verschillende fases rondom corona of de watersnood in juli. We hebben ons telkens aangepast aan de steeds veranderende omstandigheden.

In het eerste halfjaar moest onze bestuurder Arnold van Malde vanwege ziekte zijn werkzaamheden neerleggen. Op verzoek van onze Raad van Commissarissen hebben we vanaf juni 2021 de bestuurlijke rol ingevuld. Wij wensen Arnold een voorspoedig herstel toe.

En ondanks alle gebeurtenissen en ontwikkelingen in 2021 hebben we onze koers vastgehouden. Maar we deden meer dan dat. We hebben deze koers ook herijkt in de vorm van een nieuw ondernemingsplan dat begin 2022 het licht heeft gezien.

Graag kijken we in deze bestuurlijke inleiding kort met u terug op een aantal belangrijke onderwerpen die in 2021 hebben gespeeld. We sluiten af met het benoemen en kort duiden van enkele belangrijke ontwikkelingen.

## **Woningmarkt**

Om te beginnen maken we een terugblik op de ontwikkelingen op de woningmarkt. We zien dat de vraag naar woningen steeds verder toeneemt. Er zijn in Nederland te weinig woningen en de verwachting is dat het nog vele jaren zal duren voordat dit tekort is weggewerkt. Diverse partijen (overheid, corporaties, bouwpartijen) slaan de handen ineen om meer en sneller nieuwe woningen te realiseren, maar de praktijk blijkt soms weerbarstig. Wonen Zuid probeert hier iedere dag zo goed mogelijk op in te spelen door onze woningvoorraad zo snel en goed mogelijk af te stemmen op de vraag van nu en in de toekomst. Zowel qua aantallen als kwalitatief. Wat dat laatste betreft vinden we het belangrijk om onze woningen dusdanig aan te passen dat onze huurders zo lang mogelijk op een goede en comfortabele manier zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen, ook als zij bijvoorbeeld minder goed ter been raken.

## **Betaalbaarheid**

Een toenemend aantal van onze huurders heeft te kampen met de betaalbaarheid van het wonen. Een steeds groter deel van het inkomen wordt besteed aan het wonen. Dit is voor onze huurders maar ook voor Wonen Zuid een grote zorg. In 2021 hebben we hier op ingespeeld door weer een terughoudend huurbeleid te voeren met het oog op de financiële positie van veel van onze huurders. Maar de betaalbaarheid van het wonen wordt niet alleen bepaald door de huur van de woningen. Een steeds groter deel van de woonlasten bestaat uit de energielasten. Eind 2021 kregen we te maken met sterk stijgende energieprijzen. Deze leiden tot hogere woonlasten voor onze huurders. Ons antwoord daarop is onder andere het continueren van de inzet van onze energiecoach. Hiermee helpen we onze huurders inzichtelijk te krijgen wat zij zelf kunnen doen om hun energiegebruik terug te brengen. Daarnaast hebben we ook in 2021 weer een groot aantal duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het verbeteren van de isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Hiermee stellen wij onze huurders in staat hun energielasten beperkt te houden.

### **Leefbaarheid**

We zien dat de leefbaarheid in onze wijken in toenemende mate onder druk komt te staan. Een belangrijke oorzaak is de algemene tendens van decentralisatie van het maatschappelijk domein. Hierdoor hebben we in onze wijken meer dan voorheen te maken met kwetsbare personen en daarmee samenhangende (meervoudige) overlastproblematiek. Denk bijvoorbeeld aan mensen met een psychische kwetsbaarheid of andere oorzaken die het voor hen moeilijk(er) maken om zelfstandig te kunnen functioneren. Dit vraagstuk willen we samen met onze netwerkpartners in onze wijken oppakken waarbij we, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, gezamenlijk werken aan verbetering van de leefbaarheid in onze wijken en buurten. In 2021 hebben we hierop ingespeeld door een structurele extra inzet te plegen op het gebied van leefbaarheid om vroegtijdig problemen te (kunnen) signaleren en nog belangrijker, deze waar mogelijk te voorkomen.

### **Wateroverlast**

De wateroverlast in Limburg mag natuurlijk niet onvermeld blijven. Vanuit het niets kwam in de tweede week van juli 2021 een enorme hoeveelheid water onze provincie binnen. Het kwam snel, en was ook snel weer weg. Maar de gevolgen hiervan waren zeer fors en langdurig, ook voor Wonen Zuid en een deel van onze huurders. Zo'n 200 woningen hebben in meer of mindere mate te maken gekregen met deze wateroverlast. Onze huurders moesten hun veilige thuis verlaten en gedurende een aantal dagen elders wonen. Een erg onzekere tijd voor hen. We hebben hen zo goed mogelijk geholpen bij de uiteindelijke terugkeer naar hun woningen, alhoewel dat in sommige gevallen langer heeft geduurd dan we graag hadden gezien. Maar het herstel van de schade vroeg veel (droog)tijd en afstemming met onze bouwpartners. De schade voor Wonen Zuid in financiële zin bedraagt zo'n € 2 miljoen.

### **Zoeken naar evenwicht**

Als corporatie zoeken we voortdurend naar een evenwicht. Enerzijds willen we de woonlasten voor onze huurders zo beperkt mogelijk houden, anderzijds wordt van ons als corporaties gevraagd om een bijdrage te leveren vanuit onze sociaal-maatschappelijke rol. Denk aan de betaalbaarheid van het wonen, het beschikbaar hebben en houden van kwalitatief goede woningen en het leveren van een wezenlijke bijdrage aan de duurzaamheidsdoelen.

De inzet op betaalbaarheid zien we breder dan alleen de huurcomponent. Ook investeringen in duurzaamheid dragen immers bij aan de betaalbaarheid van het wonen.

Al deze investeringen vragen om het inzetten van (financiële) middelen. Hierbij maken we iedere dag keuzes waar we onze middelen inzetten. We zijn voortdurend bezig met het zoeken naar het juiste evenwicht. Evenwicht tussen het beperken van de woonlasten voor onze huidige huurders enerzijds en anderzijds het kunnen inzetten van voldoende middelen om zo goed mogelijk invulling te kunnen geven aan dat wat van ons als sociaal verhuurder wordt verwacht. En dat is zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen voor onze huurders zijn, aangevuld met het leveren van een forse bijdrage op het gebied van duurzaamheid.

### **Vestia-deal**

In 2021 werden we geconfronteerd met de situatie dat er een beroep op ons werd gedaan om als sector een bijdrage te leveren om de financiële problematiek bij Vestia op te lossen. Dit was voor ons een lastige afweging. We zijn het principieel niet eens met de gekozen oplossingsrichting, omdat de financiële gevolgen van het in het verleden gevoerde wanbeleid bij Vestia bij de andere corporaties worden neergelegd en de Rijksoverheid en financiële instellingen buiten schot blijven. Dit hebben we ook in een gesprek met en in onze uiteindelijke reactie naar het bestuur van Aedes duidelijk gemaakt. Maar tegelijkertijd hechten we veel waarde aan de solidariteit binnen het volkshuisvestelijk bestel. We willen dan ook niet "meeliften" op de solidariteit van onze

collega-corporaties zonder daar zelf ook inhoudelijk onze verantwoordelijkheid in genomen te hebben. We gaan ervanuit dat we met onze bijdrage een structurele en duurzame oplossing mogelijk hebben gemaakt voor de Vestia-problematiek.

### **Corona**

Een rode draad waar ook Wonen Zuid in 2021 het hele jaar mee te maken heeft gehad, is de coronapandemie. In het vorige jaarverslag schreven we al dat corona een forse impact had op Wonen Zuid. Dit geldt ook voor 2021. Er waren periodes waarin we bijna weer teruggingen naar het “oude” normaal, maar ook tijden waarin verregerende coronamaatregelen golden. We hebben meebewogen met de versoepelingen en aanscherpingen van de landelijke coronaregels. Daar waar dat noodzakelijk of gewenst was, hebben we onze processen en dienstverlening daarop aangepast. Hierbij hebben ook onze collega's in 2021 weer hun beste beentje voorgezet, waarvoor we hen ook nadrukkelijk willen bedanken. Dit alles vanuit het uitgangspunt en met het doel om onze huurders zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn en onze (bedrijfs)processen zo goed mogelijk door te kunnen laten gaan. We blijven de hoop uitspreken dat de pandemie op afzienbare termijn tot een einde komt. Tot dat het moment daar is, blijven we schakelen tussen dat wat kan en dat wat moet.

### **Doorkijk naar 2022**

In 2021 hebben we veel tijd en energie gestoken om samen met een groot aantal stakeholders beelden op te halen die input geven voor ons nieuwe ondernemingsplan. Hiervoor willen we iedereen die hieraan een bijdrage heeft geleverd van harte bedanken. Ons nieuwe ondernemingsplan, “(Wij)ken maken het verschil” is begin 2022 goedgekeurd door onze Raad van Commissarissen. Hierin staan de wijken waarin wij actief zijn nog meer centraal dan voorheen en vanuit dit perspectief zullen we in de komende jaren onze volkshuisvestelijke bijdrage leveren. Tegen deze achtergrond is in onze missie die we al enkele jaren de bepaling “wij” toegevoegd en luidt nu als volgt: “Wij helpen mensen te wonen binnen de mogelijkheden die zij én wij hebben”. Dit om te benadrukken dat een juist samenspel en realistische verwachtingen tussen de klant en ons van groot belang is en blijft.

Aan het eind van 2021 hebben twee ontwikkelingen het licht gezien die in belangrijke mate richtinggevend zijn voor de toekomst van de invulling van de volkshuisvesting. Als eerste noemen we het concept coalitieakkoord. Hierin zien we meer aandacht voor de volkshuisvesting dan voorheen. Denk hierbij aan het (op korte termijn) afschaffen van de verhuurderheffing waarmee we als corporaties geen financiële afdracht meer hoeven te doen aan de overheid. Voor Wonen Zuid gaat het daarbij om een bedrag van zo'n 9 miljoen per jaar. Een bedrag dat (op termijn) ingezet kan worden voor de volkshuisvesting en niet meer in de algemene middelenpot van de overheid vloeit. Het is nog onduidelijk of hiervoor een verplichting komt dan wel (centraal) gestuurd en gereguleerd wordt hoe deze “extra” middelen moeten worden ingezet. De keuze voor de afschaffing van de verhuurderheffing onderschrijven we in ieder geval. Andere belangrijke onderwerpen in het coalitieakkoord zijn thema's als duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid. Thema's die van oudsher ook door Wonen Zuid zijn omarmd en ook een prominente plaats hebben in ons nieuwe ondernemingsplan.

Daarnaast zien we dat de evaluatie van de in 2015 ingevoerde Woningwet heeft geleid tot een afschaffen van een aantal beperkingen. Hierdoor ontstaan bij de corporaties meer mogelijkheden om tot een invulling te komen van hun volkshuisvestelijke opgave. Wonen Zuid zal deze ruimte zoveel mogelijk benutten, uiteraard passend binnen de lijnen van onze volkshuisvestelijke doelen en ons ondernemingsplan.

**Tot slot**

Tenslotte willen wij iedereen bedanken die in 2021 een bijdrage heeft geleverd aan het realiseren van de doelen van Wonen Zuid. Onze huurdersvereniging HWZ, de gemeenten waarin wij actief zijn, onze bouwpartners, zorgpartners en vooral onze collega's. We spreken de hoop en verwachting uit dat we ook in 2022 weer op jullie inzet en steun mogen rekenen om onze doelen te kunnen realiseren.

We willen graag afsluiten met een bekende uitspraak: "Alleen ga je sneller, maar samen kom je verder". Wij komen graag verder door samen met jullie te werken aan het realiseren van de doelen in ons nieuwe ondernemingsplan.

Vincent Jansen  
Harold Lardinois  
Marc Schroten

Waarnemend bestuur



## 2. 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 oplopende prijzen voor energie zullen veel van onze huurders raken, waardoor onze inzet op het verduurzamen van ons woningbestand nog belangrijker wordt. 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 nieuw voorbeeld hiervan is de start met de “Voorzieningswijzer” als pilot in de regio Parkstad Limburg.

### 2.1 Huurprijsklassen en doelgroepen

Onze doelgroep is de groep die voor goed en betaalbaar wonen afhankelijk is van de corporaties. Dat zijn de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) en de secundaire doelgroep (niet huurtoeslag gerechtigden met een inkomen tot ongeveer € 45.000,-). Eind 2021 heeft 98% van onze woningen een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens. Daarmee zijn deze beschikbaar voor onze primaire en secundaire doelgroep.

#### Aantal woningen per huurprijsklasse eind 2021

Huurprijs	Aantal
t/m € 442,46 (goedkoop tot en met kwaliteitskortingsgrens)	1.780
Van € 442,47 t/m € 633,25 (betaalbaar tot en met 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	9.419
Van € 633,26 t/m € 678,66 (betaalbaar tot en met 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	1.484
Van € 678,67 t/m € 752,33 (middelduur tot en met liberalisatiegrens)	1.053
Vanaf € 752,34 (hoger dan liberalisatie grens)	345
<b>Totaal</b>	<b>14.081</b>

### 2.2 Huurbeleid

Per 1 juli 2021 hebben we in lijn met de landelijke regels de huren van onze gereguleerde woningen bevroren. We hebben alleen de huurprijs van geliberaliseerde woningen, garages, parkeerplaatsen en bergingen verhoogd met 1,4%, de inflatie over 2020.

Door de huurprijsbevrozing van gereguleerde woningen zijn we in 2021 ruim binnen de wettelijke marge van de huursomstijging gebleven. De over 2020 geconstateerde overschrijding van de wettelijke maximale huursomstijging wordt in overleg met onze Huurdersvereniging Wonen Zuid in 2022 gecompenseerd.

Naast de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli, passen we de huurprijs ook aan bij mutatie; de zogenaamde huurharmonisatie. De nieuwe huurprijs stellen we dan vast op basis van de streefhuur. In 2022 wordt ook ons (streef)huurbeleid herijkt. De Huurdersvereniging Wonen Zuid betrekken we intensief hierbij.

## 2.3 Specifieke maatregelen betaalbaarheid

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

- Inzet energiecoach: Wonen Zuid heeft één medewerker, die fulltime bezig is om huurders te helpen met het beperken van de energielasten. Uit eigen onderzoek is gebleken dat het besparingspotentieel voor klanten gemiddeld 33% kan bedragen. De kanttekening die hierbij geplaatst moet worden is dat we niet kunnen overzien in welke mate onze huurders ook al deze adviezen opvolgen. Naast individuele adviesgesprekken hebben er ook diverse digitale bijeenkomsten met de huurders plaatsgevonden om hen te informeren over besparingsmogelijkheden in samenwerking met stakeholders;
- Als gevolg van de “Wet eenmalige huurverlaging 2021” hebben we op basis van gegevens van de Belastingdienst de huurprijs van 1.077 zogenaamde “dure scheefwoners” (laag inkomen en hoge huur) per 1 april 2021 verlaagd tot de aftoppingsgrens. Gemiddeld was de verlaging € 41,50. De wet is voor 2022 niet meer van toepassing;
- Daarnaast hadden huurders die aan de voorwaarden van “dure scheefwoners” voldoen (laag inkomen en hoge huur) in het hele kalenderjaar 2021 ook zelf de mogelijkheid om een verzoek tot huurverlaging te doen. In totaal hebben 34 huurders zo’n verzoek gedaan. Daarvan zijn uiteindelijk 15 verzoeken gehonoreerd. In 2022 bestaat wederom de mogelijkheid voor “dure scheefwoners” tot het doen van een verzoek voor huurbevrozing en huurverlaging. Dit vloeit voort uit de in 2020 gemaakte afspraak tussen Aedes en de Woonbond vanuit het Sociaal Huurakkoord;
- Uitvoering voorrangsregeling voor huurders met een inkomen rondom het sociaal minimum. 2018 zijn 700 streefhuren verlaagd tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens. Bij mutatie worden deze woningen met voorrang toegewezen aan huishoudens met een (zeer) smalle beurs. In 2021 zijn 55 huishoudens aan zo’n woning geholpen;
- Uitvoering geven aan het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond eind 2018 sloten. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. In 2021 hebben wij per 1 juli het gros van de huren nog bevroren, maar voor de komende jaren gaan we uit van een maximaal inflatievolgende gemiddelde huurverhoging. Daarnaast hebben we in dit verslagjaar invulling gegeven aan de Wet eenmalige huurverlaging;

- In de regio Parkstad Limburg is gestart met de “Voorzieningenwijzer”. Een initiatief waarmee gemeenten, de provincie en de in de regio Parkstad Limburg werkzame corporaties de huurders helpen om regelingen, toeslagen en kortingen maximaal te benutten;
- 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 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 de landelijke convenant vroeg signalering, met diverse gemeenten in haar werkgebied overeenkomsten gesloten waarin de afspraken zijn vastgelegd. De afspraken in deze overeenkomsten sluiten goed aan bij de werkwijze van Wonen Zuid, die in de voorbije jaren is ingezet: bij betalingsachterstanden zo vroeg mogelijk in contact komen met de huurder.

### 3. BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT

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

#### 3.1 Strategisch voorraadbeleid

In 2021 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 41,6 miljoen geïnvesteerd in de bouw van nieuwe huurwoningen en € 21,1 miljoen in de renovatie van huurwoningen.

##### Begroot versus realisatie 2021

	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	372	374
Aangekocht voor verhuur	39	12
Sloop	181	92
Renovatie	384	313
Verkoop bestaand bezit	25	14

##### Nieuwgebouwde huurwoningen en nieuwbouw vanuit het groeibudget

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 2021 hebben we 374 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten:

- 31 woningen (NOM) De Groene Campagne Roermond;
- 7 Tiny houses (NOM) Area-M Roermond;
- 30 appartementen boven maatschappelijke voorziening Treebeek Brunssum;
- 47 nieuwbouwwoningen (deels NOM) Treebeekplein Brunssum;
- 16 van de 36 woningen (NOM) Maaslandstraat Horn;
- 10 woningen (NOM) Discotheeklocatie Haelen;
- 19 appartementen Lindanussingel Roermond;
- 80 appartementen Aurora (Alba Luna) Heerlen;
- 124 zorgplaatsen Park Glana Geleen;
- 10 woningen Panhuys (NOM) Hulsberg.

Net als in 2020 hebben we in 2021 geen nieuwe koopwoningen gebouwd.

### **Aangekocht voor verhuur**

Aankoop van woningen vindt primair plaats vanuit het kunnen bijdragen aan oplossingen voor volkshuisvestelijke knelpunten of vraagstukken. In 2021 hebben we 12 woningen aangekocht.

In 2019 hebben we samen met HEEMwonen, gemeente Kerkrade, Provincie Limburg en de stadsregio Parkstad een businesscase ontwikkeld voor de wijk Rolduckerveld in de gemeente Kerkrade, een gebied met leegstand en maatschappelijke problemen. Deze leegstand manifesteert zich met name bij het incurante particuliere woningbezit. Op basis van deze businesscase heeft Wonen Zuid eind 2019 een flatgebouw met 107 woningen en 51 garages van een belegger gekocht. In 2021 zijn er nog 8 appartementen aangekocht van particuliere eigenaren/kleine beleggers. In de toekomst zal Wonen Zuid op deze manier nog 63 woningen verwerven. Deze aangekochte verhuureenheden verhuren we de komende jaren. Daarna worden ze gesloopt.

Naast de aankoop vanuit bovengenoemde business case heeft Wonen Zuid in 2021 ook nog 4 andere (particuliere) woningen aangekocht.

### **Sloop**

Als woningen niet meer passen bij de vraag van de klant, wijkvisies en plannen voor bepaalde wijken slopen we deze. Dat geldt ook voor woningen die niet meer voldoen aan het huidige gewenste kwaliteitsniveau en die we ook niet tegen aanvaardbare kosten op een minimaal vereist niveau kunnen brengen. In 2021 hebben we 92 woningen gesloopt; een stuk minder dan de voorgenomen 181. De planvorming van deze projecten heeft om verschillende redenen meer tijd gekost, waardoor de daadwerkelijke sloop later plaatsvindt. Begin 2022 worden de overige geplande woningen gesloopt. De planontwikkeling wordt steeds meer een uitdaging door krapte op de arbeidsmarkt bij de gemeenten, adviseurs, aannemers. Te weinig capaciteit bij gemeenten heeft effect op planprocedures. Verder zien wij een toename van verzet tegen bouwplannen vanuit de omgeving.

### **Renovatie**

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van woningen. Ook maken we ze geschikter voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld senioren. Andere criteria om te renoveren zijn uitstraling van complexen en leefbaarheid in de wijk. Bij renovatie streven we ernaar dat de woningen bereikbaar blijven voor de betreffende doelgroep. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Daarom verhogen we de huur na renovatie alleen als er woontechnische verbeteringen aangebracht zijn. Daarnaast zijn renovaties ook onderdeel van ons 6-sporenbeleid op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid. We werken met duurzame materialen en verbeteren de energieprestatie van de woningen. Hiermee gaan we er onder andere voor zorgen dat het gros van de slechte energie indices (voorheen F en G-label) verdwijnt. In 2021 zijn 313 woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 21,1 miljoen.

### **Verkoop bestaand bezit**

We verkopen een deel van onze huurwoningen. Daarmee dragen we bij aan een gedifferentieerde samenstelling van wijken, stimuleren we het eigen woningbezit, bevorderen we doorstroming en krijgen we extra financiële middelen om ons programma strategisch voorraadbeheer te kunnen realiseren. In 2021 hebben we tegen deze achtergrond 14 woningen

verkocht. Daarnaast heeft Wonen Zuid onze grondpositie in de wijk Haanrade gemeente Kerkrade verkocht. De netto-opbrengst van de verkopen bedroeg in totaal € 1,5 miljoen.

### 3.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie

Wonen Zuid is actief in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen en Valkenburg a/d Geul. Eind 2021 hadden we 16.511 verhuureenheden in bezit.

	Bezit 31-12- 2021	Bezit 31-12- 2020
Bedrijfsruimte	156	157
Intramuraal zorgvastgoed	332	182
Maatschappelijk vastgoed	34	36
Parkeergelegenheden	2.240	2.185
Woonruimte (onzelfstandig)	12	12
Woonruimte (zelfstandig)	13.737	13.598
<b>Totaal</b>	<b>16.511</b>	<b>16.170</b>

### 3.3 Sociaal plan

Het sociaal plan gaat over wat we doen als er onderhoud aan een woning wordt uitgevoerd, als er wordt gerenoveerd, of wanneer een woning wordt gesloopt. In het sociaal plan staat hoe we samen afspraken maken en hoe we de huurder, bewonersgroep en huurdersorganisatie bij de onderhouds-, renovatie-, of sloopplannen betrekken. Er staat beschreven welke rechten een huurder heeft. Bovendien doet Wonen Zuid een aantal beloftes, waar men ons aan mag houden. Het sociaal plan is in 2020 samen met de huurdersorganisaties herijkt. We hebben het nu meer opgezet vanuit de impact voor de huurder en minder vanuit de aard van de ingreep. In 2021 zijn we ook aan de slag gegaan met een verdere uniformering van de vergoedingen, communicatie en projectafspraken.

De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg in 2021 € 6.334. De vergoeding voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden waarbij geen gedwongen verhuizing nodig is, bedroeg in 2021 maximaal € 3.040. Op basis van het sociaal plan hebben in 2021 25 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal circa € 0,1 miljoen) gekregen omdat hun woning op korte termijn gesloopt wordt. Voor renovatie of onderhoudswerkzaamheden hebben 309 huishoudens een overlastvergoeding ontvangen van in totaal ongeveer € 0,3 miljoen.

### 3.4 Planmatig en dagelijks onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden, besteden we naast de ingrepen uit ons programma strategisch voorraadbeheer ook veel aandacht aan onderhoud. We werken hierbij aan een zo efficiënt mogelijke inzet van onze financiële middelen. Dit met behoud van

woonkwaliteit voor onze klanten. In 2021 hebben we € 27,6 miljoen in onderhoud geïnvesteerd, waarvan € 14.1 miljoen aan planmatig onderhoud, € 7,4 miljoen aan reparatieonderhoud (incl. schade door watersnood) en € 6,1 miljoen aan mutatieonderhoud.

### 3.5 Mutatiegraad en leegstand

De mutatiegraad heeft betrekking op het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen, exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde, aangekochte, tijdelijke verhuur en wisselwoningen. In 2021 heeft Wonen Zuid 1.121 bestaande woningen opnieuw verhuurd en dat komt neer op een mutatiegraad van 8,2% (2020: 7,6%). 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;
- onthuring van woningen voorafgaand aan sloop;
- leegstand die ontstaat als we besluiten een woning niet meer te verhuren omdat we deze te koop zetten.

De huurdering als gevolg van bewuste leegstand bedroeg in 2021 1,35% (2020: 1,84%).

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

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

De huurdering als gevolg van onbewuste leegstand bedroeg in 2021 1,26% (2020: 1,61%).

### 3.6 Woningtoewijzing

Wonen Zuid werkt met twee modellen voor woningtoewijzing: het “aanbodmodel” en het model “direct te huur”. Bij woningen die wij adverteren in het aanbodmodel is – naast de in de advertentie genoemde passendheidscriteria – de 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...’.

### Aantal nieuwe DAEB-verhuringen tot liberalisatiegrens (€ 752,33)

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de sociale doelgroep. Ten minste 80% daarvan moeten we toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021).

Tot en met 2021 mogen corporaties jaarlijks 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 44.655 (prijspeil 2021). De overige 10% vrijkomende sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij moeten zij de geldende voorrangsregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangsregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in acht nemen. Dit betekent bijvoorbeeld dat zij voorrang moeten geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen. De verhuurgegevens zien er voor 2021 als volgt uit:

	Inkomen < € 40.024,-	Inkomen >= € 40.024,- en < € 44.655,-	Inkomen >= € 44.655,-	Totaal
Aantal	1.175	44	88	1.307*
Percentage	89,9%	3,4%	6,7%	100,0%

\* Naast deze 1.307 woningen hebben we nog 8 DAEB-woningen toegewezen aan zorginstellingen, die deze woningen doorverhuren of gebruiken voor intramurale zorg. Deze toewijzingen vallen buiten de DAEB-toets. Wel zitten in de 1.307, 27 intermediaire verhuringen door zorginstellingen.

We voldoen voor wat betreft het toewijzen van de DAEB-woningen aan de daaraan gestelde norm.

De norm is als gevolg van de Wet wijziging huur- en inkomensgrenzen per 1 januari 2022 aangepast van 90% naar 92,5% en bij prestatieafspraken daarover naar minimaal 85,0%. Bovendien wordt de inkomensgrens gedifferentieerd voor één- en meerpersoonshuishoudens. In 2021 hebben we ons voorbereid op deze veranderingen. Naast interne voorbereidingen hebben we ook met gemeenten prestatieafspraken gemaakt over de manier waarop we de vrije ruimte, in lijn met de regelgeving, kunnen vergroten van 7,5% naar 15%. Zeker in de gemeenten waar we herstructureringsprojecten realiseren (sloop en nieuwbouw) en ook particulier eigendom betrekken in de gebiedsontwikkelingen en de huidige eigenaren van deze woningen huurder worden, verwachten we die extra ruimte nodig te hebben.

### Passend toewijzen

Op basis van de Woningwet moet minimaal 95% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen van maximaal de inkomensgrenzen van passend toewijzen (ongeveer € 24.000 voor eenpersoonshuishoudens en ongeveer € 32.000 voor meerpersoonshuishoudens) passend zijn. Passend betekent in dit geval beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt de aftoppingsgrens in 2021 € 633,25 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 678,66. Eind 2021 komen wij uit op 98,7% passend toewijzen. Hiermee hebben we aan de 95%-norm voldaan.



Ook op het gebied van passend toewijzen gaat vanaf 1 januari 2022 een en ander veranderen:

- De inzet van de marge van 5% vrije ruimte mag gecompenseerd worden tussen twee opeenvolgende jaren;
- Er wordt een uitzondering op passend toewijzen gemaakt voor ouderen met een inkomen dat valt binnen de maximum inkomensgrenzen van de huurtoeslag maar met een hoog vermogen, zodat zij wanneer zij dat wensen een duurdere woning kunnen huren die beter past bij hun woonwensen;
- Scholieren die een tegemoetkoming als bedoeld in de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten ontvangen, zijn ook aangewezen als uitzondering op de inkomenstoets voor toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties.

## 4. WONEN EN ZORG

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

### 4.1 Uitvoering visie Wonen en Zorg

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

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

Bij elke ambitie is een aantal doelstellingen benoemd voor de periode 2018 tot en met 2030. We lichten de volgende ontwikkelingen uit 2021.

#### **Ontwikkeling Parc Glana**

In 2021 hebben wij in opdracht van Zorginstelling Zuyderland Care 124 intramurale wooneenheden gerealiseerd (verdeeld over 9 paviljoens). In samenwerking met Zuyderland huisvesten we hier verschillende bijzondere doelgroepen, van dementerende ouderen tot mensen met verpleeghuiszorg.

#### **Onderzoek extramurale woonbehoeften**

In 2021 hebben we voor de gemeentes Brunssum, Beekdaelen en Heerlen de opgaves van corporaties voor het huisvesten van extramurale zorgvragers inzichtelijk gemaakt. Dit hebben we samen met de corporaties en zorgorganisaties gedaan. Voor de gemeentes Kerkrade, Valkenburg a/d Geul, Leudal, Maasgouw en Roermond is dit in een eerder stadium geïnventariseerd. De gegevens vormen de input voor de aanpak om een deel van onze bestaande woningvoorraad en nieuw toe te voegen woningen geschikt te maken voor senioren met een extramurale zorgbehoefte. In totaal willen we de komende 10 jaar ongeveer 1.300 toenemende doorgankelijke woningen toevoegen aan onze portefeuille. Om deze ambitie waar te kunnen maken, zijn in 2021 al een aantal acties uitgezet. Zo hebben we bijvoorbeeld een projectondersteuner wonen en zorg benoemd. In de gemeente Kerkrade en Roermond zijn woningen aangepast en ingericht om als modelwoning te functioneren. Zo kunnen we

(uitgenodigde) huurders laten zien welke mogelijkheden er zijn om hun woning aan te passen. Ook in de andere gemeenten maken we nog modelwoningen.

### **Vraagsturingsinstrumenten**

Om een betere match te bewerkstelligen tussen aanbod en vraag en de doorstroming te bevorderen zijn we in dit verslagjaar begonnen met de ontwikkeling van een aantal vraagsturingsinstrumenten. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- een brochure;
- artikelen op onze website waarbij huurders aan het woord komen die naar volle tevredenheid al eerder de verhuistap hebben gezet;
- voorbereiding van het met voorrang toewijzen van geschikte woningen aan beoogde doelgroepen en
- een periodiek terugkerende communicatiecampagne rondom het tijdig inschrijven bij Thuis in Limburg.

### **Huisvesting senioren**

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

Eind 2021 hadden we 2.131 woningen specifiek bestemd voor senioren en 296 woningen voor zorgbehoevende senioren in bezit. Het is een feit dat Wonen Zuid steeds minder zulke labels toekent aan onze woningen en zeker bij nieuwbouwwoningen. De reden is dat we meer gemengd wonen willen stimuleren, ook binnen de complexen. Van onze woningen hebben 5.630 het kenmerk nultredenwoningen. Daarmee zijn ze ook geschikt voor minder mobiele senioren.

## **4.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen**

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

### **Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking**

Wij zorgen voor specifiek en aangepast woningaanbod voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Zo verhuren we in de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Roermond fokuswoningen aan mensen met een zwaar lichamelijke beperking. We verhuren ook een aantal zogenaamde kangoeroewoningen: dubbele woningen waarvan er één bestemd is voor de zorgvrager en de andere voor de mantelzorger. In de gemeente Sittard-Geleen zijn 124 nieuwe intramurale wooneenheden gerealiseerd in Park Glana. In samenwerking met Zuyderland huisvesten we hier verschillende bijzondere doelgroepen, van dementerende ouderen tot

mensen met verpleeghuiszorg. In de plaats Born binnen de gemeente Sittard-Geleen verhuren we in samenwerking met Pergamijn 4 woonblokken van elk 9 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking.

In onze bestaande voorraad passen we in samenwerking met de gemeente diverse woningen aan in het kader van de WMO. Hiermee ondersteunen we dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Met verschillende gemeenten hebben we hierover ook samenwerkingsafspraken gemaakt. Daarnaast maken we onze bestaande woningen geschikt voor mensen met een fysieke en/of mobiliteitsbeperking. Hiervoor volgen we de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). In 2021 maakten we 113 woningen wandelstokgeschikt (BAT1), 34 woningen rollatorgeschikt (BAT2), 54 woningen rolstoelgeschikt (BAT3) en 83 woningen zorggeschikt (BAT4). In Horn richtten we een modelwoning in om nieuwe bewoners te laten ervaren wat zo'n BAT-label precies betekent.

### **Dak- en thuislozen en uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang**

Ook dak- en thuislozen kunnen bij ons onderdak vinden. Huisvesting van deze groep mensen gebeurt veelal via maatschappelijke instellingen zoals Moveoo, een organisatie die zorgt voor de (tijdelijke) opvang en begeleiding van dak- en thuislozen. In Midden-Limburg verhuurden we 3 woningen voor de uitstroom vanuit de Flexibele Maatschappelijke Opvang. Ook aan kandidaten die uitstromen uit het beschermd wonen of kandidaten die ondersteuning of begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen bieden we huisvesting. In Midden-Limburg hebben we dat samen met gemeenten, collega corporaties en zorg- en welzijnspartners georganiseerd in het Matchingpunt Midden-Limburg. In 2021 hebben we 18 woningen beschikbaar gesteld voor huisvesting van kandidaten vanuit het Matchingspunt. In de stadsregio Parkstad Limburg is dit op vergelijkbare manier georganiseerd vanuit Housing Parkstad en Housing Plus. In 2021 verhuurden we op deze manier aan 7 huishoudens een woning. Huisvesting, begeleiding en contractvorming gaan vanuit deze organisaties in één hand samen. Over het jaarlijks per corporatie beschikbaar te stellen woningen maken we prestatieafspraken.

### **Woonwagenbewoners**

Ook woonwagenbewoners behoren tot onze klantengroep. Gemeenten zijn daarbij primair aan zet voor het opstellen van woonwagenbeleid. Tegen deze achtergrond zien we dat gemeenten onze hulp inroepen om woonwagenbewoners te huisvesten. Dat kan door overname van woonwagenlocaties die nu nog in beheer en eigendom van gemeenten zijn, of door de aanleg van nieuwe of renovatie van bestaande locaties. In 2021 hebben we een woonwagenlocatie in de gemeente Beekdaelen geherstructureerd en de bestaande woonwagens in samenspraak met de bewoners vervangen door nieuwe circulaire skilpodwoningen. Met de gemeente Maasgouw maakten we afspraken over de overdracht en uitbreiding van bestaande woonwagenlocaties.

### **Skaeve Huse**

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

## **Vergunninghouders**

Vanuit onze maatschappelijke opdracht en missie zien wij voor ons een duidelijke taak in de huisvesting van vergunninghouders. In al onze gemeenten dragen wij naar rato van ons woningbezit in die gemeente bij aan de realisatie van de gemeentelijke taakstelling. Over heel 2021 verhuurden we 61 woningen aan vergunninghouders en 7 woningen aan minderjarige vergunninghouders. In sommige gemeenten verliep de realisatie makkelijk en huisvestten we meer vergunninghouders dan afgesproken. In andere gemeenten was het lastiger een goede match te realiseren tussen voorgedragen huishoudens en ons woningaanbod. Over onze bijdrage en de samenwerking rond de realisatie van vergunninghouders maakten we in al onze gemeenten prestatieafspraken.

## **4.3 Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen**

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen doen we niet alleen, maar samen met vele zorg-, welzijns- en andere maatschappelijke partners. Voor de huisvesting van doelgroepen uit het beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn we daarvoor bijvoorbeeld brede samenwerkingsverbanden aangegaan in onder andere het Matchingpunt Midden-Limburg, Housing Parkstad en Housing Plus. Hierin werken gemeenten, woningcorporaties en tal van zorg- welzijnspartners samen om elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid huisvesting en begeleiding te bieden. Maar we werken ook direct met zorgpartners samen zoals met Pergamijn rond de huisvesting van verstandelijk gehandicapten of met Zuyderland voor de huisvesting van dementerenden. Een ander voorbeeld is in Heel in de gemeente Maasgouw. Hier ontwikkelen we met Proteion en zelfstandige zorgondernemers nieuwe wooneenheden voor mensen met dementie en/of somatische klachten. In Treebeek realiseerden we samen met de gemeente Brunssum de maatschappelijke voorziening “Emma Nova”. In de gemeente Roermond werken we met SGL aan een nieuw woonbegeleidingscentrum en met PSW aan uitbreiding van hun woonvoorziening met een dagbestedingsruimte voor de bewoners. Daarnaast zoeken we met de Zorggroep zoeken we naar mogelijkheden om Kookpunt Camillushof geopend te kunnen houden. Ook zijn we in de gemeente Roermond met organisatie Vijf (samenwerking van vijf zorgpartijen) in overleg over huisvesting van beschermd-wonen kandidaten met 24-uurs begeleiding. Soms verhuren wij de woning aan de bewoner en levert de zorgpartner de noodzakelijke zorg, in een andere situatie verhuren we de woningen aan maatschappelijke organisaties. De maatschappelijke, zorg- of hulpverleningsorganisaties zorgen op hun beurt voor de huisvesting van mensen die aangewezen zijn op een vorm van ondersteuning, veelal in de vorm van zorg, welzijn of begeleiding. Een aantal van deze woningen is geschikt voor en wordt ook bewoond door meer dan één persoon. Voorbeelden hiervan zijn MOVEOO, SGL en Care+ (wijk Maasniel) in de gemeente Roermond en de Seizoenen in Roggel in de gemeente Leudal. Daarnaast zoeken we ook bewust de samenwerking op met zorgpartijen op het gebied van sociale problematiek, bijvoorbeeld het vangnetoverleg in diverse gemeenten.

## 5. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

Wonen Zuid investeert de komende jaren fors extra in maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Daarvoor hebben we ons zogenaamde 6-sporenbeleid ontwikkeld, dat recentelijk herijkt is. Energie en duurzaamheid staan daarbij voor ons niet op zich. We werken via energetische maatregelen ook aan de betaalbaarheid van het wonen en reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

### 5.1 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 eraan onze activiteiten in het kader van energie en duurzaamheid te versnellen. De 6 sporen waarop we ons inzetten zijn:

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

In 2021 hebben we in totaal € 9,3 miljoen besteed aan maatregelen voor ons 6-sporenbeleid, los van de reguliere (onderhouds)uitgaven en SVB-investeringen op het terrein van energie en duurzaamheid.

In het kader van spoor 1 hebben we in 2021 onder andere de inzet van de energiecoach gecontinueerd. Doel van deze coach is bewustwording en gedragsbeïnvloeding van bestaande en nieuwe huurders op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. In het verslagjaar heeft de energiecoach onder andere pro- en reactief individuele huurders en bewonersgroepen geadviseerd, een belangrijke rol gespeeld in de promotie van zonnepanelen, webinars georganiseerd en via onze social mediakanalen tips gegeven over energie besparen en duurzaamheid.

In het kader van spoor 2 hebben we in 2021 78 woningen verbeterd van een label D, E, F of G naar minimaal label C, waarbij in een aantal woningen zelfs een hoger label is gerealiseerd. De verbetering van energie labels via spoor 2 is grotendeels gebeurd bij renovatie, maar voor een deel ook in combinatie met planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. In de begroting was voor 2021 rekening gehouden met 307 woningen en daarmee is deze doelstelling dus slechts gedeeltelijk behaald. De NTA 8800 (nieuwe wettelijke methodiek energielabel) stelt andere eisen aan het energie label. Daardoor wordt de verwachte verbetering niet altijd gerealiseerd. Daarnaast heeft de invoering van de NTA 8800 gezorgd voor een achterstand bij de afgifte van

nieuwe energie labels. In 2022 zal Wonen Zuid deze nieuwe labels voor de gerenoveerde woningen ontvangen.

Vanuit spoor 3 hebben we in 2021 137 woningen verbeterd van een label E, F of G naar minimaal label D. De verbetering van energie labels via spoor 3 is gebeurd bij planmatig en dagelijks onderhoud. In de begroting is voor 2021 rekening gehouden met 228 woningen. Deze doelstelling is vanwege een aantal redenen niet gerealiseerd:

- door corona hebben minder bewoners de organisatie die voor Wonen Zuid de energie labels opstelt toegang verleend tot de woningen;
- effecten nieuwe wetgeving NTA 8800 (genomen maatregelen hebben een kleiner “berekend” effect dan voorheen);
- opnemen en invoeren van energie labels vergt meer tijd van adviseurs;
- er zijn niet voldoende gekwalificeerde adviseurs beschikbaar.

In het kader van spoor 4 hebben we in 2021 142 nieuwe woningen gebouwd, waarbij we op het gebied van duurzaamheid verder zijn gegaan dan de geldende eisen uit het Bouwbesluit én die per saldo tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. In de begroting is rekening gehouden met 120 woningen.

Spoor 5 gaat over het toepassen van zonnepanelen bij bestaande bouw en nieuwbouw. In 2021 zijn in dit kader 534 woningen voorzien van zonnepanelen. In de begroting is rekening gehouden met circa 370 woningen.

In het kader van spoor 6 (duurzaamheid breder dan energiebesparing) hebben we voor een aantal nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties duurzaam gesloopt. Daarnaast hebben we onze kennis verder vergroot én in de praktijk toegepast op het gebied van klimaatadaptatie, het voorkomen van wateroverlast en hittestress.

## 5.2 Energie labels

Woningen kunnen worden onderverdeeld naar energieklassen. De verdeling van de energie labels/-klassen ziet er eind 2021 als volgt uit:

Label/energie-indexklasse	Percentage 2021	Percentage 2020
A++++	0,1	0,0
A+++	0,6	0,0
A++	3,9	2,1
A+	2,1	1,6
A	14,8	13,3
B	19,6	20,1
C	27,7	28,6
D	15,6	16,8
E	7,7	8,8
F	3,6	4,0
G	3,5	3,5
Onbekend*	0,8	1,2
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Deze categorie heeft met name betrekking op woningen die commercieel verhuurd zijn aan zorgpartijen, in 2021 aangekochte (dit jaar niet de opgeleverde nieuwbouw huur) woningen die nog niet gelabeld zijn en woningen op de slooppromotie.

Sinds 1 januari 2021 is het aantal minder goede energie labels afgenomen. De afname betreft de D, E, F en G labels. Dit komt met name door het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen bij renovatie, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. Met de NTA 8800 die vanaf 1 januari 2021 van kracht is geworden, is de energie-index vervangen door de EP2 (energieprestatie indicator 2).

## 5.3 Conditie en veiligheid woningbezit

Via conditiemetingen krijgen we inzicht in de technische kwaliteit van al onze woningen. Deze informatie gebruiken we om onder meer om onze meerjarenbegroting nauwkeuriger samen te kunnen stellen. Ons beleidsstreven is dat we alle woningen op een minimaal kwaliteitsniveau (score 3) brengen. Bij de inspecties van de woningen kijken we ook naar veiligheidsaspecten zoals branddoorslag, vallen, elektrocutie, legionella en constructieve veiligheid. In onderstaande tabel staat een overzicht van de conditiescores; score 1 betekent nieuwbouwkwaliteit, score 6 betekent sloopprijs. Door de coronacrisis zijn we tijdelijk moeten stoppen met de inspecties voor de conditiemeting omdat het zowel binnen- als buitenopnames betreft. Omdat door de lange termijn van niet inspecteren het risico te groot werd, hebben we medio 2021 de buiteninspecties op een aangepaste manier weer opgestart. Het exterieur wordt weer helemaal geïnspecteerd. Het interieur en de installaties niet, omdat we dan in de woning moeten zijn. De inspecties voeren we uit volgens het aangepaste werkprotocol in het kader van de coronacrisis.



Score	Aantal	Percentage
1	1.593	11,3
2	3.769	26,8
3	7.941	56,4
4	605	4,3
Onbekend*	173	1,2
<b>Totaal</b>	<b>14.081</b>	<b>100,0</b>

\* Redenen waarom de conditiescore voor 173 eenheden onbekend zijn onder andere:  
nieuwbouw, onlangs aangekocht, renovatie in uitvoering of op zeer korte termijn  
gepland en op de nominatie voor sloop.

## 6. PARTICIPATIE

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

### 6.1 Prestatieafspraken

De Woningwet vraagt van elke gemeente dat zij concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen stelt en deze in een woonvisie vastlegt. Deze woonvisie is in beginsel vormvrij, daarom wordt gebruik gemaakt van de aanwezige beleidsdocumenten, zoals een structuurvisie of (regionaal) volkshuisvestingsplan. Van de woningcorporatie vraagt de wet, dat zij goed beargumenteert, welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, en dit ook transparant overlegt in een zogeheten “bod”. Elk jaar brengen we dan ook vóór 1 juli een bod uit aan alle gemeenten waarin wij actief zijn. Dit bod bespreken we eerst met onze huurdersorganisaties en is op 23 juni 2021 vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan onze Raad van Commissarissen.

Tegen deze achtergrond starten we jaarlijks na de zomerperiode per gemeente het overleg op om, samen met de huurdersorganisaties en collega-corporaties, te komen tot prestatieafspraken. Dit jaar gebeurde dat vanwege de coronacrisis digitaal. De prestatieafspraken worden vóór het einde van het lopende jaar vastgelegd voor het daaropvolgende jaar. In acht van de tien gemeenten waarin wij actief zijn is dit de gebruikelijke gang van zaken. Uitzondering hierop zijn de gemeenten Nederweert en Sittard-Geleen. Gezien ons beperkte bezit in deze gemeenten maken we hier één-op-één prestatieafspraken. De (voortgang op) de prestatieafspraken zijn op 26 november 2021 in de Raad van Commissarissen besproken.

De prestatieafspraken gaan over volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en de bijdrage die corporaties hieraan leveren. Daarbij valt te denken aan woningen naar huurprijscategorie, huisvesting statushouders, huursomstijging, woningtoewijzingen, realisatie van vastgoedprojecten, onderhoud et cetera. Voor de prestatieafspraken 2021 kunt u de belangrijkste realisatiecijfers teruglezen in dit jaarverslag. Het voert te ver om in dit jaarverslag alle prestatieafspraken toe te lichten. Alle prestatieafspraken zijn daarom ook terug te vinden op onze website: [wonen-zuid.nl](https://wonen-zuid.nl).

### 6.2 Huurdersparticipatie

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

een participatiemodel ontwikkeld dat uitgaat van verschillende niveaus:

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

### **Individueel overleg**

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

### **Wijk- en buurtgericht overleg**

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

### **Accountoverleg**

Het accountoverleg is een relatief nieuwe “overlegtafel” tussen de huurdersorganisaties en Wonen Zuid die in 2020 is ingesteld. Het is een regionaal overleg tussen de accountdirecteur van Wonen Zuid met het regiobestuur van de huurdersorganisatie over concrete onderwerpen die in de regio of het account spelen. Het overleg wordt ambtelijk ondersteund door vertegenwoordigers van de huurders en Wonen Zuid. In 2021 heeft in het account Midden-Limburg het overleg viermaal plaatsgevonden en in het account Zuid-Limburg tweemaal.

### **Beleidsmatig overleg**

Op beleidsmatig niveau hebben we in 2021 driemaal overleg gehad met de regiobesturen van de huurdersorganisaties (tweemaal fysiek en eenmaal digitaal). In deze overleggen is onder andere gesproken over de tertiaalrapportages, het gebruik van specifieke huurovereenkomsten, sociaal plan, het nieuwe ondernemingsplan van Wonen Zuid, de fusie tussen de huurdersorganisaties en de prestatieafspraken 2022, ledenwerfactie, serviceabonnement, deelname aan de Vestia-deal en enkele gebiedsontwikkelingen.

### **Bestuurlijk overleg**

In 2021 heeft tweemaal een formeel bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Wonen Zuid en het bestuur van de Huurdersvereniging Wonen Zuid (eenmaal fysiek en eenmaal digitaal). In dit overleg is onder andere gesproken over de fusie tussen de huurdersorganisaties, de samenwerking en communicatie met en tussen elkaar, huurbeleid 2021 (huurbevrozing), huurverlaging en de huursomoverschrijding in 2020, het onderhoudsbeleid en het nieuwe ondernemingsplan. Naast het formele bestuurlijk overleg is in 2021 vele malen op bestuurlijk niveau overleg gevoerd over de gevolgen van de coronamaatregelen voor de huurders, de dienstverlening van Wonen Zuid en de voortgang van de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden.

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

### **Werkgroep Duurzaamheid & Betaalbaarheid**

Wonen Zuid en de huurdersverenigingen werken gericht aan het betaalbaar houden van het wonen. Daartoe is de werkgroep Duurzaamheid & Betaalbaarheid ingesteld. Binnen de werkgroep komen diverse praktische onderwerpen aan de orde die betrekking hebben op betaalbaarheid en verduurzaming van de voorraad en het effect hiervan op de betaalbaarheid van het wonen. Veelal gaat het om de beleidsvoorbereiding en -ontwikkeling rondom bepaalde thema's, waar vervolgens op andere momenten besluitvorming over plaatsvindt. In 2021 is de werkgroep tweemaal bijeengewees, waarin vooral is gesproken over het huurbeleid.

Naast deze werkgroep is tweemaal in werkgroepverband bijeengekomen om te praten over de portefeuillestrategie van Wonen Zuid die we begin 2022 afronden en vaststellen.

### **Bewonersgroepen**

In onze wijken en complexen zijn vele bewonersgroepen actief. Hier zijn we erg trots op. Zij zijn onze gesprekspartners die zich samen met Wonen Zuid en de huurdersorganisaties inzetten voor goed wonen. De frequentie van het overleg met de bewonersgroepen varieert van maandelijks tot een- of tweemaal per jaar. Gespreksonderwerpen zijn onder andere: leefbaarheid, onderhoud, renovatie en sloop, nieuwbouw, servicekosten, schoonmaak, aanpak overlast, activiteiten ontmoetingsruimtes en samenwerking met VvE. In 2021 waren ruim 40 bewonersgroepen actief.

### **Faciliteren van georganiseerde huurders**

De basis voor de facilitering van de huurdersorganisaties is de Wet op het overleg huurders verhuurder. Daarnaast heeft Wonen Zuid een subsidieregeling voor woonconsumentenorganisaties. Daarin zijn de uitgangspunten en regels vastgelegd voor subsidieverlening aan woonconsumentenorganisaties zoals bewonersgroepen en huurdersverenigingen. In 2021 heeft Wonen Zuid de drie in haar werkgebied werkzame huurdersorganisaties voor een waarde van circa € 170.000,- gefaciliteerd. Daarnaast stellen we om niet kantoorruimtes ter beschikking aan onze huurdersorganisaties.

### **Fusie huurdersorganisaties**

Om hun krachten nog beter te bundelen zijn de drie huurdersverenigingen HTM, Op het Zuiden en St. Pietersrade in 2021 gefuseerd tot één nieuwe sterke huurdersorganisatie: de Huurdersvereniging Wonen Zuid. In 2022 onderzoeken we samen met de nieuwe Huurdersvereniging hoe we vanuit de nieuwe organisatievorm vorm en inhoud kunnen geven aan het georganiseerde huurdersoverleg.

## **6.3 Klachten- en huurcommissie**

### **Klachtencommissie Wonen Zuid**

Huurders en woningzoekenden kunnen met klachten terecht bij medewerkers van Wonen Zuid. Meestal komen zij samen tot een passend antwoord of oplossing. Lukt dat niet of is de huurder of woningzoekende ontevreden over de gekozen oplossing, dan kan deze een beroep doen op de klachtencommissie.

Wonen Zuid werkt met een eigen klachtencommissie. Deze bestaat uit 5 leden; 2 leden op voordracht van de Huurdersvereniging Wonen Zuid, 2 op voordracht van Wonen Zuid en 1 onafhankelijke voorzitter. De leden zijn in oordeelsvorming en positie onafhankelijk.

Bij een hoorzitting zijn altijd 3 leden van de klachtencommissie aanwezig: de voorzitter, 1 lid namens de huurders en 1 lid namens de verhuurder. Na een zitting brengt de commissie een gemotiveerd advies uit aan het bestuur van Wonen Zuid hoe om te gaan met de klacht. De Klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2021 in totaal 7 klachten in een zitting behandeld. Hiervan zijn 5 klachten ongegrond verklaard en 2 (gedeeltelijk) gegrond.

In 2021 is onderzocht in hoeverre het huidige reglement aansluit bij het voorbeeld reglement van Aedes. In 2022 wordt het reglement van de Klachtencommissie Wonen Zuid daarop aangepast.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het jaarverslag van de Klachtencommissie Wonen Zuid. Dit wordt gepubliceerd op de website: <https://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. Deze Huurcommissie wordt ingeschakeld op het moment dat de huurders er niet samen met medewerkers van Wonen Zuid uitkomen.

In 2021 zijn door de Huurcommissie 13 klachten van huurders van Wonen Zuid behandeld. Deze klachten hadden te maken met de huurprijs en/of met onderhoudsgebreken en/of met woningverbetering. Hiervan zijn 7 klachten ongegrond verklaard en 4 gegrond. Daarnaast zijn 2 klachten niet-ontvankelijk verklaard door de Huurcommissie.

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

## 7. BEDRIJFSVOERING

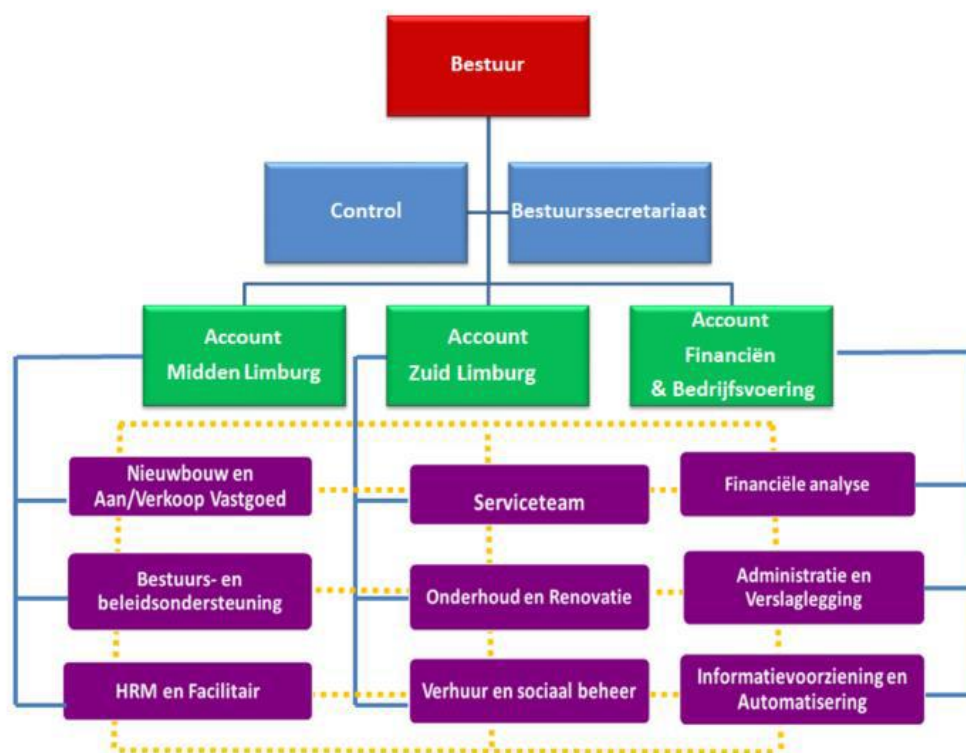
Om onze ambities te verwezenlijken is het van belang dat wij als organisatie realisatiekracht en ondernemerschap tonen. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende woningen met de juiste prijs/kwaliteits-verhouding. Daarbij blijft het van belang om ook nu en in de toekomst financieel betrouwbaar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

### 7.1 Organisatie

Wonen Zuid heeft eind 2021 154 fte in dienst bestaande uit een vaste formatie (147 fte) en een tijdelijke formatie (7 fte). De tijdelijke formatie bestaat uit opvang bij ziekte, overdracht werkzaamheden ten gevolge van pensionering en duurzaamheidsprojecten zoals de energiecoach en technisch beheerder.

#### Organisatiestructuur

De organisatie van Wonen Zuid ziet er als volgt uit:



Het geografische account wordt geleid door een accountdirecteur. De accountdirecteur onderhoudt de contacten op directie/bestuursniveau met de stakeholders en huurdersorganisatie. De primaire taak van de accountdirecteur hierbij is het realiseren van kansen voor groei en going concern gericht op de stakeholders. Proactief in plaats van reactief. De accountdirecteur is verantwoordelijk voor de totstandkoming en uitvoering van de prestatieafspraken met de gemeenten. Hij bewaakt de gemaakte afspraken met de overige stakeholders en zorgt voor de

inrichting van wijktafels in samenspraak met de huurdersorganisaties. De accountdirecteur draagt zorg voor de totstandkoming van wijkvisies en uitvoeringsplannen. Hij bewaakt de voortgang van alle projecten, zowel vastgoedprojecten als de overige projecten binnen het account. Verder bewaakt hij de voortgang van alle rechtstreekse going concernactiviteiten voor klanten en stakeholders. De verantwoordelijkheid voor de coördinatie, voorbereiding en uitvoering van deze going concern activiteiten ligt bij de betreffende teams. De accountdirecteur heeft een regisserende functie op het geografische totaalgebied en de wijkregisseur op projectniveau.

Het financiële account wordt gevormd door de accountdirecteur financiën en bedrijfsvoering. Deze accountdirecteur onderhoudt de contacten op directie/bestuursniveau met de financiële stakeholders, zoals de accountant, het WSW, de Autoriteit woningcorporaties, banken, automatiseringsbedrijven etc. De primaire taak van de accountdirecteur hierbij is om vanuit ons financiële perspectief een maximale bijdrage te leveren aan onze maatschappelijke opgave. Proactief in plaats van reactief. De accountdirecteur is verantwoordelijk voor de totstandkoming en uitvoering van afspraken met de financiële stakeholders. Hij bewaakt de voortgang van alle gemaakte afspraken binnen het account. De verantwoordelijkheid voor de coördinatie, voorbereiding en uitvoering van deze going concern activiteiten ligt bij de betreffende teams.

Naast de drie genoemde accounts zal ook vanuit bestuurlijk oogpunt gewerkt worden vanuit de account gedachte. De bestuurder zal hierbij, naast zijn drie accountdirecteuren, ondersteund worden door de concerncontroller en bestuurssecretaris. Deze laatste is de ondersteunde schakel tussen bestuur en Raad van Commissarissen.

De verschillende teams ondersteunen de accounts en nemen de going concernactiviteiten, zijnde de basis voor onze dienstverlening op individueel niveau, voor hun rekening. De teams hebben elk hun eigen leidinggevende.

### **Organisatieontwikkeling**

In 2021 hebben we gewerkt aan de verdere ontwikkeling en professionalisering van de organisatie. Vanuit de vertaling van de draaiboeken naar de dagelijkse praktijk. Bijvoorbeeld in de vorm van sessies met teams rondom teamontwikkeling en individuele- en team drijfveren (mydrives) bijeenkomsten. Een van de ontwikkelingen is de uitbreiding van het team Sociaal Beheer. Dit stelt ons in staat, samen met onze netwerkpartners, een verdere bijdrage te leveren aan de in aantal en complexiteit toenemende overlastcasuïstiek rondom leefbaarheid.

### **Corona**

Ook 2021 heeft weer voor een belangrijk deel in het teken gestaan van corona. We zagen perioden waarin we te maken hadden met forse (landelijke) aanscherpingen van de coronamaatregelen, maar ook perioden waarin de maatregelen werden versoepeld dan wel (deels) werden afgeschaft. Wonen Zuid heeft meebewogen op deze ontwikkelingen en daar de bedrijfsprocessen en (werk)afspraken gedurende 2021 op aangepast. Zie ook onze toelichting hieronder onder "Veiligheid". Het grootste deel van onze medewerkers heeft in 2021 voornamelijk thuisgewerkt. We hebben alle medewerkers ruime faciliteiten geboden om thuis te kunnen werken.

## **Ziekteverzuim**

Ons ziekteverzuimbeleid richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen en verminderen van het ziekteverzuim. Een goed samenspel tussen werknemer en organisatie is hierbij een voorwaarde. Het ziekteverzuim over 2021 was 6,0%. Hiermee is het ziekteverzuim hoger dan in 2020 (4,5%). Het kort verzuim betrof 0,5% (1 t/m 7 dagen) van het totale ziekteverzuim. Het middellang verzuim was 0,6% (8 t/m 42 dagen) en het lang verzuim kwam uit op 4,9%.

Het is lastig om aan te geven of de coronapandemie veel of weinig invloed heeft op het ziekteverzuim. We zien, ten opzichte van jaren voor Covid-19, nog steeds een laag percentage kort verzuim. Landelijk gezien is deze wijziging ook heel duidelijk zichtbaar. Doordat onze medewerkers voornamelijk thuiswerken, melden collega's zich minder snel ziek. We hebben ook in 2021 (in)direct te maken gehad met Covid-19 gerelateerde fysieke en mentale klachten op langere termijn. Op dit moment is het echter nog te vroeg om hierover verdere conclusies te trekken.

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

## **Veiligheid**

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

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

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

## **Dienstverlening voor derden**

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2021 ook werkzaamheden voor andere partijen uitgevoerd. Het betreft het innen van de huur en organiseren van het onderhoud voor de gemeente Heerlen van 7 eengezinswoningen in de wijk Tuindorp.



## 7.2 Governance

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

### **Governancecode**

De Raad van Commissarissen en het bestuur van Wonen Zuid hebben het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen. Aanvullend op de formele wetgeving (o.a. de Woningwet en het BTIV) geeft de Governancecode Woningcorporaties 2020 richting aan de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. In hoofdstuk 8 (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, dat is beschreven in onder meer de volgende documenten:

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

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

## Taak en werkwijze

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

## 7.3 Risicomanagement, compliance en extern toezicht

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

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

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

Wonen Zuid heeft hierbij het Management Control Framework van Aedes geadopteerd, met het doel om tot een verdere professionalisering en objectivering van het risicomanagement te komen. Het proces van integraal risicomanagement is cyclisch en we richten ons naast de beheersing van financiële risico's steeds meer op andere typen risico's op diverse niveaus als ook de beheersing van juridische risico's, imago- en frauderisico's. Hierbij kijken wij niet alleen naar onze eigen organisatie maar ook naar de externe omgeving.

In 2021 is invulling gegeven aan het risicomanagement statuut en het risicomanagement beleidsplan. Naast inrichting van het Governance, Risk en Compliance-pakket (GRC) zijn van de 15 belangrijkste bedrijfsprocessen de risico's geïnventariseerd, gewaardeerd en de beheersmaatregelen vastgesteld. Dit is in lijn met de gedachte van 3-lines of Defence samen met de primaire procesverantwoordelijke (1<sup>e</sup> lijn) uitgevoerd.

## **Begroting en financiële onzekerheid**

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

In de meerjarenbegroting 2021-2026 heeft Wonen Zuid over een aantal beleidsuitgangspunten en aannames risico's geïdentificeerd en op basis van een gevoeligheidsanalyse inzichtelijk gemaakt wat het gevolg is van een negatieve afwijking van de aannames op een aantal voor ons belangrijke parameters, te weten de exploitatiekasstroom, Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan To Value (LTV).

In totaal is een vijftal gevoeligheidsanalyses opgesteld, te weten:

1. Lagere (streef)huur
2. Hogere vastgoed gerelateerde kosten
3. Extra investeringen (hogere stichtingskosten)
4. Ongunstige renteontwikkeling (hogere rente)
5. Hogere risico-opslag vastgoedwaardering

Gedurende 2021 zijn de ontwikkelingen rondom deze gehanteerde beleidsuitgangspunten en aannames in samenhang gemonitord. Op 26 november 2021 is de begroting Wonen Zuid 2022-2027 door de RvC vastgesteld. In hoofdstuk 10 (Financieel gezond zijn en blijven) gaan we in op de financiële positie van Wonen Zuid.

## **Control functie**

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

## **Risicomanagement**

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

### *Strategische risico's*

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

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

Het is tegen deze achtergrond dat de politiek, en met name de onvoorspelbaarheid van de landelijke en gemeentelijke politiek, als belangrijkste strategische risico in de sector wordt genoemd. Nieuwe speerpunten en te realiseren doelen door corporaties kunnen als gevolg van deze onvoorspelbaarheid de door Wonen Zuid ingezette meerjarige lijnen doorkruisen. Eind december 2021 is echter ook een positief politiek besluit genomen in het coalitieakkoord. Per 2023 wordt de verhuurdersheffing afgeschaft. De exacte uitvoeringsvoorwaarden zijn nog niet bekend maar duidelijk is dat de middelen die met deze heffing werden onttrokken uit onze sector nu behouden blijven voor de woningmarkt.

Een ander belangrijk strategische risico betreft de grote maatschappelijke opgave die de sector heeft. In brede zin wordt onderkend dat de duurzaamheidsopgave erg (en misschien wel te) ambitieus is. Dit kan als risico worden gezien in relatie tot de stapeling van andere opgaven en ambities in de sector waardoor het gevaar bestaat dat we op termijn niet in staat zijn te leveren op andere maatschappelijke aandachtsgebieden. 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.

In 2021 is het nieuwe ondernemingsplan opgesteld. Control heeft hierin een actieve rol gehad, om te borgen dat het proces zorgvuldig en integraal plaatsvindt. Ook heeft Control de relevante kaders waarbinnen Wonen Zuid opereert bewaakt. In het kader van strategisch Risicomanagement zullen begin 2022 vanuit het dan vastgestelde ondernemingsplan de risico's die het realiseren van de gestelde doelen in de weg kunnen staan én de passende maatregelen worden uitgewerkt en geborgd in het Governance, Risk en Compliance (GRC)-pakket.

#### *Tactische en operationele risico's*

In 2021 zijn de procesbeschrijvingen van de belangrijkste bedrijfsprocessen opgenomen in het GRC-pakket. In dit GRC-pakket zijn ook de (externe) kaders vastgelegd waarbinnen Wonen Zuid moet opereren. Daarnaast zijn in uitgebreide sessies met de betrokken medewerkers de risico's geïnterpreteerd en geïdentificeerd. Vervolgens zijn passende beheersmaatregelen bepaald en geïmplementeerd. Door vastlegging in het GRC-pakket kan Control naast de integraliteit ook de verdere voortgang van de implementatie volgen.

#### *Risico's over de financiële positie en financiële verslaggeving*

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

periodiek plaats via onder andere tweemaandelijks en tertiaalrapportages en bij opstellen van een begroting en de jaarrekening.

#### *Risicobereidheid en Risicoprofiel*

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

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

Het strategische risicoprofiel van Wonen Zuid schalen wij in op “laag”. De Autoriteit Wonen, het WSW en de uitkomsten van de AEDES-Benchmark bevestigen dat Wonen-Zuid haar zaken goed op orde heeft.

Periodiek blijven we het strategisch risicoprofiel beoordelen. Dit zal ook op basis van het nieuw vastgestelde Ondernemingsplan in 2022 plaatsvinden.

#### **Corona**

Tijdens de coronacrisis hebben wij continu corona risicoanalyses uitgevoerd. De belangrijkste risico's die voortvloeien uit de huidige onzekere situatie met het coronavirus hebben wij gespecificeerd in de paragraaf 10.8 van dit verslag. Wij zien voor Wonen Zuid geen aanleiding om aan te nemen dat de continuïteit van Wonen Zuid als gevolg van de coronacrisis in gevaar komt.

#### **Externe controle door accountant**

De Raad van Commissarissen benoemt de externe accountant. Dit gebeurt op voorstel van de Auditcommissie en na overleg met het bestuur. De accountant maakt deels gebruik van de rapportages die door de afdeling Control van Wonen Zuid zijn opgesteld. In 2021 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 accountant.

#### **Wet- en regelgeving en extern toezicht door WSW en Aw**

Wonen Zuid opereert binnen de gestelde wettelijke kaders van de Woningwet. In 2021 is door de Eerste Kamer ingestemd met de gewijzigde Woningwet. De wijzigingen gelden vanaf 1 januari 2022. Binnen het management Control Framework vindt toetsing plaats op de compliance met deze wettelijke kaders. Daarnaast houden namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de twee sectorinstituten Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toezicht op woningcorporaties. Vanuit dit perspectief wordt ieder jaar een aantal - deels periodieke - overleggen gevoerd.

De Aw heeft op 15 september de toezichtbrief 2021 aan Wonen Zuid verstuurd, waarin zij op basis van het integraal beoordelingskader Aw-WSW eventuele bevindingen rapporteert. In haar conclusie geeft de Aw aan dat er geen aanleiding is om een nader onderzoek uit te voeren en dat de risico-inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is. Dit geldt alleen niet voor het onderdeel verbindingen. Wonen Zuid heeft beleid om haar bestaande verbindingen verder af te bouwen. In 2020 is hier al uitvoering aan gegeven. Daarnaast vindt actieve bewaking plaats op ontwikkelingen in de verbindingen die mogelijk risico's met zich meebrengen voor Wonen Zuid.

Op 30 januari 2022 is het rechtmatigheidsoordeel over het verslagjaar 2020 ontvangen. De Autoriteit Wonen (AW) beoordeelt de rechtmatigheid op onder andere staatssteun, toepassing van de WNT-normen en niet-DAEB-activiteiten. De AW heeft de rechtmatigheid vastgesteld op 1 onderdeel na: de overschrijding van de huursom 2020. Wonen Zuid heeft deze overschrijding proactief gemeld en aangegeven deze te compenseren. Daarom concludeert de Autoriteit dat interventie op dit onderdeel niet aan de orde is.

Op grond van de beoordeling (onderdeel financiële analyse/financial risks) die in 2021 heeft plaatsgevonden heeft het WSW in haar brief van 16 juni 2021 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 2021 tot en met 2023 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 2021-2026.

## 7.4 Fraude

Integriteit is voor ons een belangrijk thema. We werken immers in een omgeving die ons iedere dag voor dilemma's kan stellen. Wonen Zuid kent een integriteitsbeleid. Verder zijn de rollen van Privacy officer en Security officer ingevuld met als doel de integriteit te bewaken en direct en adequaat te reageren als zich een incident voordoet.

In 2021 heeft 1 incident plaatsgevonden gerelateerd aan Informatiebeveiliging of Bescherming Persoonsgegevens. Dit betrof een tweetal gecompromitteerde emailboxen. Dit incident is correct afgehandeld.

Naast de hierboven genoemde (beheersing van) risico's is Wonen Zuid zich ook bewust van het frauderisico en de verantwoordelijkheden van het bestuur hierin. Deze verantwoordelijkheden bestaan uit:

- het identificeren en bewaken van de wet- en regelgeving die van toepassing is op Wonen Zuid en het waarborgen van de volledigheid hiervan;
- het uitvoeren van een risicobeoordeling, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan het risico van fraude door het bespreken van prikkels en druk, gelegenheid, motivatie en rationalisatie en het risico van het niet naleven van wet- en regelgeving;

- het ontwerpen en implementeren van programma's en beheersingsmaatregelen ter preventie, ontmoediging en opsporing van fraude (fraudebestrijdingsprogramma's) en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- het waarborgen dat de cultuur en de omgeving van de entiteit integer zijn en ethisch gedrag bevorderen;
- ervoor zorgen dat de activiteiten van de entiteit worden uitgevoerd volgens de bepalingen van wet- en regelgeving en dat deze voldoen aan de wet- en regelgeving, waarin de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening wordt geregeld;
- het onderzoeken van iedere vermeende of vermoede misstand die onder de aandacht van het management zijn gebracht.

Het bestuur geeft invulling aan deze verantwoordelijkheid door dilemma's en frauderisico's expliciet te bespreken in de directievergaderingen en expliciet benoembaar te maken in gesprekken tussen control en medewerkers en management en medewerkers. Doel hiervan is de risico's te identificeren en vast te leggen in het Governance, Risk en Compliance-pakket (GRC) en daar ook de beheersmaatregelen in op te nemen. Deze beheersmaatregelen variëren van harde maatregelen als functiescheidingen tot softcontrols, zoals bewust voorbeeldgedrag (tone at the top). In relatie tot het fraude risico, wordt in 2022 door Wonen Zuid met name het onderwerp soft-controls verder uitgewerkt en geïmplementeerd.

De belangrijkste frauderisico's betreffen:

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

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

## 7.5 Ondernemingsraad

De belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) is het leveren van een bijdrage aan het goed functioneren van de totale organisatie en het behartigen van de algemene belangen van medewerkers. Het jaar 2021 was opnieuw een bizar jaar waarin de maatschappij nog steeds in de greep werd gehouden door corona. De zo gehoopte nieuwe frisse start was hierdoor niet mogelijk. Door het ontstaan van nieuwe varianten van het Covid 19 virus zijn veel restricties weer opnieuw in het leven geroepen en hebben we op het einde van het jaar zelfs weer te maken gehad met een lockdown. Door de aanhoudende pandemie heeft de ondernemingsraad samen met de directie het afgelopen jaar hard gewerkt aan de invoering van o.a. het beleid hybride werken. Hybride werken is een mix van thuis (of elders) werken en (samen)werken op kantoor. Thuiswerken is ook in 2021 grotendeels de norm geweest en blijft ook voor de toekomst van belang. Kantoren moeten aangepast worden aan het hybride werken. De OR maakt nog steeds

deel uit van het crisisteam rondom corona. Hierbij houdt zij 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. In dit jaarverslag een samenvatting van de activiteiten van de OR in het afgelopen jaar.

### **Samenstelling OR**

Vanaf 1 februari 2021 bestaat de OR uit 5 leden i.v.m. de pensionering en het vertrek van enkele collega's. De OR is in maart 2021 gestart met de kweekvijver voor de verkiezingen die in maart 2022 op de agenda staan. Er hebben 2 deelnemers deelgenomen aan de kweekvijver. Deze collega's hebben helaas vanwege gezondheidsredenen en te drukke werkzaamheden vroegtijdig moeten afhaken. Er hebben zich na herhaaldelijke oproepen van de OR en het DT geen nieuwe kandidaten voor de OR aangemeld. Hierdoor komt het voortbestaan van de OR in gevaar. De ondernemingsraad zal samen met het directieteam overleg voeren over een eventuele nieuwe vorm van medezeggenschap.

### **Vaste commissies/projectgroepen**

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

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

Er is verder een aantal voorbereidingscommissies/projectgroepen/draaiboeken operationeel. Aan deze commissies/projectgroepen/draaiboeken nemen zowel leden van de OR als andere medewerkers deel. In 2021 zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- Mobiliteit vervoer (afgerond in 2021);
- Vitaliteit (voor 2022 zal ook weer aandacht zijn voor een periodiek medisch onderzoek, wat vanwege covid-19 werd uitgesteld);
- Organisatieontwikkeling;
- Calamiteiten/crisisplan;
- Draaiboek besluitvorming;
- Draaiboek Projectmatig werken (afgerond 2021);
- Draaiboek SPP (strategische personeelsplanning);
- Draaiboek Systemen;
- Draaiboek Zelforganisatie / Cultuur (samengevoegd);
- Stuurgroep Draaiboeken;
- Werkgroep Ons Nieuwe Werken 2.0;
- Crisisteam Covid-19.



## **Overlegvormen**

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen heeft de OR in 2021 vier keer regulier overleg gevoerd met het bestuur van Wonen Zuid en is er 1 extra overlegvergadering geweest. Bij een van de reguliere overleggen was de voorzitter van de RvC aanwezig samen met de commissaris die op voordracht van de ondernemingsraad is gekozen. Parallel aan het formele overleg met het bestuur heeft het dagelijks bestuur van de OR sinds het najaar van 2019 op informele basis een tweewekelijks overleg met de verantwoordelijk accountdirecteur en manager HRM over actuele zaken. Daarnaast neemt de OR sinds het ontstaan van corona wekelijks deel aan het crisisteamoverleg. Verder vindt er normaliter twee keer per jaar een overleg plaats tussen de OR en de commissaris op voordracht van de ondernemingsraad in de Raad van Commissarissen. Dit jaar heeft dit overleg door corona online plaatsgevonden. De OR neemt ook vijf keer per jaar deel aan het C8 overleg dat staat voor de samenwerking tussen de ondernemingsraden van de corporaties HEEMwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz en ZOwonen. Hierbij zouden ook de bestuurders van de diverse corporaties een keer aansluiten om gezamenlijke thema's te bespreken. Vanwege de coronamaatregelen is deze bijeenkomst niet doorgegaan. Daarnaast zijn in het kader van de organisatieverandering diverse extra overleg-momenten geweest tussen de directie en de OR. Ook met de bonden is er in oktober overleg geweest over met name het verloop van de organisatieontwikkeling. Ook zijn er diverse afspraken geweest rondom de nieuwe functiebeschrijvingen en de functiewaarderingen, de hiermee samenhangende bezwaarprocedure en het instellen van de klachtencommissie voor de functieomschrijvingen.

## **Advies/instemming**

De OR kan over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. In 2021 zijn de volgende instemmings- en adviesaanvragen door de OR ontvangen, behandeld en beantwoord:

- Instemmingsverzoek geheimhoudingsverklaring;
- Instemmingsverzoek werkgeversbijdrage leasefiets;
- Instemmingsverzoek wijziging regeling zakelijke ritten;
- Instemmingsverzoek keuzemogelijkheden RVU (regeling vervroegde uittreding);
- Instemmingsverzoek thuiswerkvergoeding;
- Instemmingsverzoek beleid en regeling hybride werken;
- Instemmingsverzoek vervaltermijn verlofsparen door overwerk;
- Instemmingsverzoek regeling nevenwerkzaamheden;
- Instemmingsverzoek besluit collectieve vrije dagen 2022;
  
- Adviesaanvraag benoeming waarneming bestuur Wonen Zuid;
- Adviesaanvraag benoeming Dhr. P. Nouwen als lid van de RvC.

## **Communicatie achterban**

De Ondernemingsraad heeft in 2021 vooral via email gecommuniceerd naar de achterban. De medewerkers zijn op de hoogte gesteld van de belangrijkste ontwikkelingen zoals o.a. de instelling van de kweekvijver en het hybride werken. In het afgelopen jaar heeft de OR diverse oproepen gedaan voor nieuwe leden. Helaas heeft dit niet geleid tot aanmelding van nieuwe leden. Ook zijn er overleggen geweest met de vertegenwoordigers van de vakbonden over de

ledenwerving, hybride werken en de voortgang van de organisatieontwikkeling. Er is digitaal ook nog een enquête uitgezet over het Hybride werken en de invulling van de vooraf vastgestelde verlofdagen in 2022 i.v.m. kantoorluiting, hiermee zijn de voorkeuren van de medewerkers opgehaald. De resultaten en de hieruit voortgekomen tips zijn gedeeld met HRM en de directie. Door de situatie rondom corona heeft de OR verder geen fysieke bijeenkomsten voor de achterban kunnen organiseren.

## 8. VERSLAG 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 manier waarop zij haar rol als interne toezichthouder bij Wonen Zuid invult.

### 8.1 Taakopvatting

De taken van de Raad van Commissarissen zijn:

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

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het gevoerde beleid van het bestuur van Wonen Zuid en de realisatie daarvan, en op de werking en integriteit van de interne controle- en risicomangementsystemen en -procedures. Dit omvat zowel de gang van zaken binnen de toegelaten instelling Wonen Zuid als de met haar verbonden ondernemingen in de verbindingenstructuur. De Raad adviseert daarnaast het bestuur in brede zin over het te voeren beleid en inspireert en prikkelt het bestuur om het beste uit de organisatie te halen, vooral als het gaat om de maatschappelijke opgave. Dit uiteraard met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheid. Een goede balans tussen toezien en sparren komt het presteren van Wonen Zuid en de kwaliteit van de relatie tussen bestuur en Raad van Commissarissen ten goede. Het kader van waaruit de Raad de doelstellingen, besluitvorming en realisatie van beleid toetst wordt in belangrijke mate gevormd door het begin 2022 vast te stellen nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2022–2026 “Wijk(en) maken het verschil”, het toezichts- en toetsingskader en de in 2022 op te stellen bestuurs- en toezichtvisie.

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

### 8.2 Samenstelling bestuur en Raad van Commissarissen

In het bestuur van Wonen Zuid is in 2021 een wijziging opgetreden. Vanwege ziekte is er sprake van belet van de bestuurder, de heer A. van Malde. De Raad van Commissarissen heeft daarom op 23 juni 2021 besloten de huidige drie directieleden, de heren V. Jansen, H. Lardinois en M. Schroten, gezamenlijk aan te wijzen als waarnemend bestuur. De grondslag, samenstelling,

taakverdeling, besluitvorming, verantwoordelijkheid en bevoegdheid van het waarnemend bestuur is vastgelegd in een “Reglement waarnemend bestuur Stichting Wonen Zuid”, dat op 5 juli 2021 door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd. Per diezelfde datum zijn de drie directieleden aangesteld als waarnemend bestuur en is de heer Van Malde (tijdelijk) ontheven van zijn bestuurlijke taken en bevoegdheden van Wonen Zuid en de verbonden ondernemingen. Deze bestuurlijke waarneming en ontheffing is ook op 5 juli 2021 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Bij een tijdelijk waarneming vervullen de waarnemers de rol van bestuurder, maar worden deze niet formeel als bestuurders benoemd. Een geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is niet nodig bij tijdelijke waarneming voor een periode tot drie maanden. Als de periode van tijdelijke waarneming de drie maanden overschrijdt, dient alsnog een positieve zienswijze te worden verkregen. Omdat het waarschijnlijk was dat de bestuurlijke waarneming langer dan drie maanden zou duren, is voor alle drie waarnemend bestuurders een zogeheten “zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid” bij de Aw aangevraagd. Op 27 augustus 2021 heeft de Aw voor alle drie functionarissen hierop een positieve zienswijze afgegeven. Ook heeft de ondernemingsraad van Wonen Zuid op 9 september 2021 positief geadviseerd over de bestuurlijke waarneming. Tegen deze achtergrond heeft de Raad van Commissarissen op 24 september 2021 besloten de tijdelijke waarneming formeel te bekrachtigen en de heren Jansen, Lardinois en Schroten te benoemen als waarnemend bestuurders van Wonen Zuid voor de duur van maximaal één jaar. In de loop van 2022 zal meer zicht zijn op de invulling van de bestuurlijke functie binnen Wonen Zuid. De “paspoorten” van het bestuur van Wonen Zuid zien in 2021 als volgt uit:

### **Paspoort bestuurder**

<b>De heer ir. A. (Arnold) van Malde</b>	
<b>Geboren</b>	18 januari 1960
<b>Functie</b>	Bestuurder
<b>Werkzaam bij de organisatie sinds</b>	1 juni 1997
<b>Bestuurder sinds</b>	1 juli 2002
<b>Duur van benoeming</b>	Onbepaalde tijd
<b>PE-punten</b>	2018: 40 PE-punten 2019: 34 PE-punten 2020: 65 PE-punten 2021: 0 PE-punten
<b>Nevenfuncties</b>	-

**Paspoort waarnemend bestuur**

<b>De heer drs. V.R.A. (Vincent) Jansen</b>	
<b>Geboren</b>	2 februari 1967
<b>Functie</b>	Directeur Financiën & Bedrijfsvoering / bestuurder
<b>Werkzaam bij de organisatie sinds</b>	1 december 1993
<b>Bestuurder sinds</b>	24 september 2021
<b>Duur van benoeming</b>	Bepaalde tijd (maximaal 1 jaar)
<b>PE-punten</b>	2021: 12 PE-punten
<b>Nevenfuncties</b>	-

<b>De heer drs. S.H.J. (Harold) Lardinois MBA</b>	
<b>Geboren</b>	16 juni 1967
<b>Functie</b>	Accountdirecteur Midden-Limburg / bestuurder
<b>Werkzaam bij de organisatie sinds</b>	1 mei 2000
<b>Bestuurder sinds</b>	24 september 2021
<b>Duur van benoeming</b>	Bepaalde tijd (maximaal 1 jaar)
<b>PE-punten</b>	2021: 11 PE-punten
<b>Nevenfuncties</b>	-

<b>De heer ir. M.G. (Marc) Schroten</b>	
<b>Geboren</b>	6 september 1964
<b>Functie</b>	Accountdirecteur Zuid-Limburg / bestuurder
<b>Werkzaam bij de organisatie sinds</b>	1 september 1997
<b>Bestuurder sinds</b>	24 september 2021
<b>Duur van benoeming</b>	Bepaalde tijd (maximaal 1 jaar)
<b>PE-punten</b>	2021: 0 PE-punten
<b>Nevenfuncties</b>	-

### 8.3 Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. Op 27 januari 2021 is mevrouw E. Voeten benoemd als lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties en op 15 oktober 2021 de heer P. Nouwen, ook op voordracht van de huurdersorganisaties. Beide benoemingen gelden voor een periode van maximaal vier jaar. Op deze benoemingen heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven en heeft de ondernemingsraad positief geadviseerd.

Eind 2021 waren twee leden van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd en één lid op voordracht van de ondernemingsraad. De overige twee leden zijn niet op voordracht benoemd. De Raad van Commissarissen heeft een algemeen kwaliteitsprofiel opgesteld, dat geldt voor alle leden. Daarnaast is er een aantal specifieke kwaliteitsprofielen benoemd. Deze zorgen voor een evenwichtige invulling van de diverse kwaliteiten binnen de Raad van Commissarissen. De “paspoorten” van de Raad van Commissarissen zien er als volgt uit.

<b>De heer ing. K. (Kor) Bonnema</b>	
<b>Geboren</b>	6 maart 1959
<b>Functie</b>	Voorzitter
<b>Sinds</b>	1 oktober 2013
<b>Afgetreden</b>	1 oktober 2021
<b>Portefeuille</b>	Volkshuisvesting & Projectontwikkeling, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties
<b>Commissie</b>	Lid Commissie Vastgoed & Wonen Lid Beoordelings- & Beloningscommissie
<b>PE-punten</b>	2018: 60 PE-punten 2019: 0 PE-punten 2020: 0 PE-punten 2021: 11 PE-punten
<b>Beroep</b>	Directeur-bestuurder Stichting Schunck
<b>Nevenfuncties</b>	Voorzitter Raad van Commissarissen Waterleidingmaatschappij Limburg (WML)
<b>Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers</b>	
<b>Geboren</b>	3 juni 1958
<b>Functie</b>	Voorzitter (sinds 1 oktober 2021, voorheen vicevoorzitter)
<b>Sinds</b>	1 juli 2016
<b>Aftredend</b>	1 juli 2024 (niet meer herbenoembaar)
<b>Portefeuille</b>	Personeel & Organisatie en Juridisch, benoemd op voordracht van de ondernemingsraad.
<b>Commissie</b>	Lid Commissie Vastgoed & Wonen (tot 1 oktober 2021 voorzitter) Lid Beoordelings- & Beloningscommissie (tot 1 oktober 2021 voorzitter)
<b>PE-punten</b>	2018: 11 PE-punten 2019: 10 PE-punten 2020: 9 PE-punten 2021: 0 PE-punten
<b>Beroep</b>	Bestuurder Cuijpers Beheer BV

---

<b>Nevenfuncties</b>	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Mooiland Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Antares (tot 31 juli 2021) Voorzitter programmaraad VTW academie Associate partner Aardoom & De Jong
----------------------	--

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

<b>Geboren</b>	15 maart 1977
<b>Functie</b>	lid
<b>Sinds</b>	16 september 2016
<b>Aftredend</b>	16 september 2024 (niet meer herbenoembaar)
<b>Portefeuille</b>	Financiën & Treasury
<b>Commissie</b>	Voorzitter Auditcommissie
<b>PE-punten</b>	2018: 8 PE-punten 2019: 23 PE-punten 2020: 26 PE-punten 2021: 55 PE-punten
<b>Beroep</b>	Directeur van Hartelt Fund Management
<b>Nevenfuncties</b>	Lid Raad van Commissarissen Rabobank Zuid-Limburg West

**Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig**

<b>Geboren</b>	27 januari 1962
<b>Functie</b>	Vicevoorzitter (sinds 1 oktober 2021)
<b>Sinds</b>	1 juli 2020
<b>Aftredend</b>	1 juli 2024 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
<b>Portefeuille</b>	Marketing & Communicatie
<b>Commissie</b>	Lid Auditcommissie Voorzitter Beoordelings- & Beloningscommissie (sinds 1 oktober 2021)
<b>PE-punten</b>	2020: 5 PE-punten 2021: 7 PE-punten
<b>Beroep</b>	Algemeen directeur The Economic Board
<b>Nevenfuncties</b>	Lid Board of Trustees Max Planck Institute for Psycholinguistics Bestuurslid VTW Lid Raad van Advies Stichting City Marketing Arnhem Lid Raad van Advies KennisCentrum Circulaire Bouw Voorzitter Raad van Toezicht Citaverde College

---

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

<b>Geboren</b>	3 januari 1971
<b>Functie</b>	lid
<b>Sinds</b>	27 januari 2021
<b>Aftredend</b>	27 januari 2025 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
<b>Portefeuille</b>	Maatschappij / Wonen & Zorg, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties
<b>Commissie</b>	Voorzitter Commissie Vastgoed & Wonen (sinds 1 oktober, voorheen lid)
<b>PE-punten</b>	2021: 5 PE-punten
<b>Beroep</b>	Directeur-bestuurder Stichting Zorgorganisatie 't Heem
<b>Nevenfuncties</b>	Voorzitter Raad van Commissarissen Nobama Care

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

<b>Geboren</b>	8 september 1955
<b>Functie</b>	lid
<b>Sinds</b>	15 oktober 2021
<b>Aftredend</b>	15 oktober 2025 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
<b>Portefeuille</b>	Volkshuisvesting & Projectontwikkeling, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties
<b>Commissie</b>	Lid Commissie Vastgoed & Wonen
<b>PE-punten</b>	2021: 7 PE-punten
<b>Beroep</b>	Directeur/adviseur Nouwen Advies
<b>Nevenfuncties</b>	Voorzitter Raad van Commissarissen Wonen Vlieringsbeek Vicevoorzitter / commissaris Waardwonen (tot 31 december 2020)

## 8.4 Benoeming en beloning bestuur en Raad van Commissarissen

Op het gebied van benoemingsperiode van het bestuur wijkt Wonen Zuid deels af van de Governancecode woningcorporaties 2020. In het belang van de continuïteit van het beleid is de huidige bestuurder in 2002 voor onbepaalde tijd benoemd. De waarnemend bestuurders zijn per 24 september 2021 formeel benoemd voor de duur van maximaal één jaar, een en ander afhankelijk van het belet van de huidige bestuurder.

Sinds 1 januari 2013 dient de beloning van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector te voldoen aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector



(WNT). In de WNT is een staffelregeling voor de inkomens van bestuurders van woningcorporaties gepubliceerd. In deze staffel wordt de hoogte van het salaris van een corporatiebestuurder bepaald door de omvang van de corporatie en het inwonersaantal van de gemeente waarin de corporatie actief is. Op basis van deze staffelregeling valt de bezoldiging van de bestuurder van Wonen Zuid in 2021 in categorie G.

Het salaris van de bestuurder was in 2021 in lijn met de overgangsbepalingen van de WNT en bedroeg € 197.000 voor de heer Van Malde. Het WNT-salaris van de drie waarnemend bestuurders in de periode 5 juli tot en met 31 december 2021 bedroeg in 2021 € 78.390 voor de heer Jansen, € 83.853 voor de heer Lardinois en € 79.964 voor de heer Schrotten.

Voor wat betreft de vergoedingen heeft de Raad van Commissarissen in 2017 besloten de beroepsregels van de VTW te volgen. Dit betekent dat in 2021 de volgende normvergoedingen gelden: voor leden van de Raad € 15.200 per jaar en voor de voorzitter van de Raad € 22.750 per jaar.

## 8.5 Strijdigheid van belangen en integriteit

Wonen Zuid wil elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstremgeling vermijden. Dit is beschreven in de statuten en de gedragscode voor de Raad van Commissarissen. Ook is er een integriteitsbeleid, een klokkenluidersregeling en een interne en externe vertrouwenspersoon voor alle medewerkers. De klokkenluidersregeling is in 2018 in lijn gebracht met de Wet Huis voor Klokkenluiders. Medewerkers die tijdens het werk te maken hebben met ongewenst gedrag en/of integriteitsdilemma's kunnen terecht bij deze vertrouwenspersonen. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur kunnen spelen voor Wonen Zuid of de bestuurder, kunnen uitsluitend genomen worden na goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Een dergelijke situatie heeft zich in 2021 niet voorgedaan. Gelet op het belang dat de Raad hecht aan een integere manier van werken, was in het jaarplan 2021 een integriteits-/dilemmatraining voor de Raad van Commissarissen voorzien. Vanwege de coronabeperkingen is deze bijeenkomst in 2021 niet door kunnen gaan en zal deze begin 2022 plaatsvinden.

## 8.6 Governancecode woningcorporaties

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

blijft daarbij voorop staan. De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's. De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporatie werkt. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

In de Governancecode wordt het bestuur en de Raad van Commissarissen geadviseerd de principes en bepalingen te "doorleven" in een implementatiesessie, zodat voor iedereen helder is wat "goed bestuur" in 2020 betekent. Daarom is in 2020 de code uitvoerig besproken en stilgestaan wat het inhoudt en in hoeverre Wonen Zuid hieraan voldoet. Concluderend is het beeld dat Wonen Zuid voldoet aan de nieuwe Governancecode, op enkel kleine details/actualisering na. Zo is dit verslag van de Raad van Commissarissen uitgebreider dan voorheen en geeft het meer inzicht in de werking van de Raad. Daarnaast is de Raad van Commissarissen in 2021 nauw(er) betrokken geweest bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan, is uitvoerig met intern en extern betrokkenen gesproken over de bestuurlijke waarneming, was bijzondere aandacht voor risicomanagement en is een expertmeeting georganiseerd met als onderwerp ICT en cybersecurity, allemaal thema's die rechtstreeks voortvloeien uit de Governancecode.

## **8.7 Visie op toezicht en bestuur, toezicht- en toetsingskader**

In de Governancecode 2020 is bepaald dat corporaties een visie op toezicht en bestuur opstellen. In deze visie wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in de rol. Naast haar rollen beschrijft de Raad van Commissarissen hierin haar taakuitoefening als intern toezichthouder. Vanuit haar toezichthoudende taak heeft de Raad van Commissarissen in 2018 en 2019 een toezicht- en toetsingskader opgesteld. Het toezichtkader gaat over de formele kant van het toezicht houden. Daarbij spelen de extern en intern neergelegde taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen en bestuur een rol. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid heeft met dit toezichtkader een gemeenschappelijke referentie om zodoende het rollenspel tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen inzichtelijk maken. Een toezichtkader is dan ook de instrumentele vertaling van de visie op governance, bestuur en toezicht en omvat ook de belangrijkste principes voor gedrag en structuur. De Raad van Commissarissen heeft daarnaast ook een toetsingskader vastgesteld, dat de inhoudelijke kant van het toezicht houden beschrijft. Hierbij komen vragen over de strategische koers, behaalde resultaten, continuïteit en risicobeheersing aan de orde. Verder geeft het op basis van objectieve criteria de mogelijkheid objectief toezicht te houden op de voorgestane transitie van Wonen Zuid.

Eind 2021 heeft de Raad van Commissarissen samen met het bestuur, onder leiding van een extern deskundige, gewerkt aan een nieuwe integrale visie op bestuur en toezicht. Daarin is niet alleen oog voor wat formeel vastgelegd moet worden (dat is al in het toezicht- en toetsingskader en andere documenten geregeld) maar ook hoe de werkwijze tussen bestuur en Raad van

Commissarissen in positieve zin bijdraagt aan het algeheel functioneren van Wonen Zuid. Het stimuleren van interactie, zelfreflectie, aandacht voor cultuur en teamdynamiek en het creëren van een veilige setting om onderwerpen aan te snijden, zijn daarbij aan de orde gekomen. De nieuwe visie op bestuur en toezicht wordt in de eerste helft van 2022 vastgesteld.

## 8.8 Informatievoorziening

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

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

Op basis van deze informatie krijgt de Raad van Commissarissen inzicht in zowel de lopende bedrijfsprocessen als de bedrijfsrisico's. Daarnaast neemt de Raad van Commissarissen ook zelf initiatief om advies en informatie bij het bestuur of anderen in te winnen, zowel binnen als buiten Wonen Zuid. Zo brengt de Raad van Commissarissen ook elk jaar een werkbezoek aan het gemeentebestuur van een gemeente in het werkgebied van Wonen Zuid. Op 24 september 2021 heeft de Raad van Commissarissen een werkbezoek gebracht aan de gemeente Heerlen.

De Raad van Commissarissen werkt verder sinds 2021 met een jaarplan, waarin de thema's en vaste onderwerpen per periode worden vastgelegd die in het betreffende jaar worden behandeld.

## 8.9 Vergaderingen en besluitvorming

In 2021 vergaderde de Raad van Commissarissen formeel negenmaal (inclusief zelfevaluatie en themabijeenkomsten); driemaal fysiek en zesmaal digitaal. Voorafgaand aan een formele vergadering vindt altijd een vooroverleg plaats, waaraan alleen de leden van de Raad deelnemen. In de reguliere vergaderingen, waarbij ook het bestuur, de bestuurssecretaris, concerncontroller en bestuur secretaresse aanwezig waren, kwamen onder meer de volgende onderwerpen/besluitpunten aan de orde:

- kwartaal- en tertiaalrapportages;
- verslagen Auditcommissie en Commissie Vastgoed & Wonen;
- resultaten Aedes Benchmark;

- benoemingen E. Voeten en P. Nouwen als nieuw lid van de Raad van Commissarissen;
- risicomangement (statuut en beleid);
- jaarplan en opleidingsreglement Raad van Commissarissen;
- functieverdeling Raad van Commissarissen;
- jaarverslag en jaarrekening 2020 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbonden ondernemingen;
- herstructurering verbindingen;
- implementatie strategisch programma WSW/herijking volmacht aan WSW;
- Aedes benchmark 2021;
- bestuurlijke waarneming Wonen Zuid;
- treasury statuut;
- WNT-klasse-indeling en honorering bestuur en vergoeding Raad van Commissarissen 2022;
- biedingen prestatieafspraken 2022;
- begroting Wonen Zuid 2022-2027.

Naast de bovengenoemde onderwerpen is de Raad van Commissarissen in 2021 nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan. In een tweetal themabijeenkomsten is uitvoerig stilgestaan bij de keuzes die Wonen Zuid de komende jaren zal maken en het profiel van de organisatie dat daarbij hoort. Begin 2022 wordt het ondernemingsplan door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Een ander onderwerp dat bijzondere aandacht vroeg was de deelname van Wonen Zuid aan de Vestia lening ruil. Alhoewel Wonen Zuid het principeel niet eens is met de gekozen oplossingsrichting, omdat de financiële gevolgen worden neergelegd bij de andere corporaties en de Rijksoverheid en financiële instellingen buiten schot blijven, hechten we veel waarde aan de solidariteit binnen het volkshuisvestelijk bestel en het hieraan gekoppelde borgingsstelsel. Wonen Zuid wil hiervan onderdeel blijven uitmaken en niet “meeliften” met de hoge deelnamegraad van de collega-corporaties. Dit houdt in dat we onze verantwoordelijkheid hebben genomen en financieel zullen bijdragen aan een structurele oplossing van de Vestia-problematiek en een duurzame oplossing voor de huurders van Vestia.

Verder was er veel aandacht voor de bestuurlijke continuïteit van Wonen Zuid (zie ook paragraaf 8.2: Samenstelling bestuur). In samenwerking met de bestuurssecretaris, advocaat en notaris zijn alle interne en externe formaliteiten rondom de gekozen bestuurlijke waarneming zorgvuldig besproken en vastgelegd.

## **8.10 Goedkeuring biedingen en begroting**

Op basis van de ondernemingsvisie maken we elk jaar een begroting en activiteitenplan. Ook brengen we elk jaar in het kader van de Woningwet zogeheten biedingen aan alle gemeenten uit, als bijdrage van Wonen Zuid aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave en inzet voor de af te sluiten prestatieafspraken. De biedingen zijn vooraf door het bestuur op 23 juni 2020 ter

goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd, de prestatieafspraken zelf zijn op 26 november 2021 ter informatie gedeeld met de Raad van Commissarissen. In de begroting wordt ook altijd een meerjarig-doorkijk gegeven. De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 26 november 2021 goedkeuring gegeven aan de begroting voor de jaarschijf 2022.

## 8.11 Commissies

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

### **Auditcommissie**

Deze commissie richt zich op de ondersteuning van de Raad van Commissarissen bij het toezicht op het financiële beleid en de bijbehorende risicobeheersing- en controlesystemen. Deze commissie is in 2021 viermaal digitaal bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad van Commissarissen nemen de volgende commissarissen deel aan de Auditcommissie: de heer J. Munten (voorzitter) en mevrouw S. Helbig.

In de Auditcommissie zijn in 2021 onder andere de volgende zaken besproken:

- kwartaal- en tertiaalrapportages;
- correspondentie, rapportages en oordelen met Aw en WSW;
- jaarverslag en jaarrekening 2020 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen en accountantsverslag PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- control plan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- rapportage interim-controle PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- financieel beleid Wonen Zuid;
- investeringsbeleid Wonen Zuid;
- herstructurering verbindingen Wonen Zuid;
- begroting Wonen Zuid 2022-2027;
- jaarrekeningen 2020 deelnemingen;
- herijking volmacht WSW;
- stand van zaken risicomanagement en management control framework.

### **Commissie Vastgoed & Wonen**

Deze commissie richt zich op het voorbereiden van de besluitvorming van de Raad van Commissarissen op het gebied van de vastgoedportefeuille en daarmee samenhangende (des)investeringsprojecten. Daarnaast richt deze commissie zich ook op thema's als energie & duurzaamheid, wonen & zorg en onderwerpen over de dienstverlening en maatschappelijke verankering. De commissie is in 2021 viermaal bij elkaar gekomen (driemaal digitaal en eenmaal fysiek). Vanuit de Raad van Commissarissen hebben de volgende commissarissen zitting in de Commissie Vastgoed & Wonen: mevrouw E. Voeten (voorzitter), de heer P. Nouwen (vanaf 15 oktober), mevrouw A. Cuijpers en de heer K. Bonnema (tot 1 oktober).

In deze commissie zijn in 2021 onder andere de volgende zaken besproken:

- relevante vastgoedontwikkelingen (onder andere de locaties: Schinkel-Noord Heerlen, Rolduckerveld Kerkrade, Nuinhofwijk Nuth, Melickerveld Leigraaf Roermond, Minister Bongaertsstraat Roermond, voormalig gemeentehuis Heel, Mr. Delhoofenstraat Heel, Area M Roermond, Eiermarkt Roermond, Kloosterlaan Wesseem, wateroverlast Valkenburg a/d Geul, KLC-subsidie en bijdrage Volkshuisvestingsfonds);
- kwartaal- en tertiaalrapportages;
- begroting Wonen Zuid 2022-2027;
- investeringsbeleid;
- overschrijding huursom 2020;
- coronamaatregelen;
- visie en uitvoeringsplannen Wonen & Zorg.

### **Beoordelings- & beloningscommissie (Remuneratiecommissie)**

Deze commissie houdt zich bezig met de beoordeling en bezoldiging van het bestuur en de Raad van Commissarissen. De commissie bestaat uit mevrouw S. Helbig (voorzitter, vanaf 1 oktober), mevrouw A. Cuijpers en de heer K. Bonnema (tot 1 oktober 2021). Zij voeren het voortgangs- en evaluatiegesprek met het bestuur en bereiden besluitvorming over de honorering en vergoeding van het bestuur voor. Ook de collectieve zelfevaluatie als de individuele beoordeling van de commissarissen vindt jaarlijks plaats en wordt geïnitieerd door deze commissie. In bijzonder heeft de Raad van Commissarissen, op advies van de Beoordelings- & Beloningscommissie, op 27 januari 2021 de "Declaratieregeling bestuurder Wonen Zuid" vastgesteld. Ook is op advies van de commissie door de Raad van Commissarissen op 26 november 2021 besloten de waarnemend bestuurders een vervangingstoelage toe te kennen op basis van de CAO Woondiensten.

### **Werving- & Selectiecommissie**

Deze Werving- & Selectiecommissie wordt naar behoefte op ad hoc basis samengesteld en bestond bij de benoeming van mevrouw E. Voeten uit mevrouw A. Cuijpers en de heer K. Bonnema. Bij de benoeming van de heer P. Nouwen waren mevrouw S. Helbig en mevrouw A. Cuijpers betrokken. Beide benoemingen waren op voordracht van de Huurdersvereniging Wonen Zuid. De Werving- & Selectiecommissie had bij beide benoemingen een adviserende rol richting huurdersorganisatie en Raad van Commissarissen.

## 8.12 Beoordeling bestuur

De Raad van Commissarissen volgt alle relevante interne en externe ontwikkelingen van Wonen Zuid op de voet en beoordeelt als werkgever ten minste éénmaal per jaar het functioneren van het bestuur. Dat gebeurt onder meer op basis van behaalde resultaten, de manier van samenwerken en de maatschappelijke performance van Wonen Zuid. Ook de ondernemingsraad, bestuurssecretaris, huurdersorganisatie, leden van het directieteam en Raad van Commissarissen worden gevraagd te reflecteren op het functioneren van het bestuur. Namens de Raad van Commissarissen voeren de leden van de Beoordelings- & Beloningscommissie deze gesprekken.

Op 4 maart 2021 hebben de heer K. Bonnema en mevrouw A. Cuijpers het evaluatiegesprek over 2020 met de heer A. van Malde gevoerd. Vanwege belet vond er geen voortgangsgesprek met de heer Van Malde plaats. Daarnaast heeft de commissie op 21 december 2021 individuele evaluatiegesprekken gevoerd met de drie waarnemend bestuurders. Namens de Beoordelings- & Beloningscommissie namen mevrouw A. Cuijpers en mevrouw S. Helbig hieraan deel.

## 8.13 Evaluatie/ontwikkeling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk zowel individueel als collectief een goede invulling aan haar taak te geven. De basis hiervoor ziet zij in een kritische grondhouding over het eigen functioneren. Daarom investeren de leden van de Raad van Commissarissen in hun eigen ontwikkeling. In dat kader hebben de commissarissen de wens uitgesproken om individuele opleidingen te volgen, gericht op verbreding en verdieping van hun kennis en inzicht op de voor hun relevante beleidsvelden in relatie tot hun toezichthoudende taak. Tegen deze achtergrond heeft de Raad van Commissarissen op 27 januari 2021 het “Reglement opleiding en ontwikkeling” vastgesteld, op basis waarvan voor elke commissaris een opleidingsbudget ter beschikking staat.

Naast de eigen wens van de Raad van Commissarissen te investeren in hun ontwikkeling, zijn bestuur en Commissarissen vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In het “Paspoort” van de Raad van Commissarissen en het bestuur staan de behaalde PE-punten. De Raad van Commissarissen is aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze vereniging behartigt de belangen van haar leden en ondersteunt toezichthouders en levert zo een bijdrage aan het professionaliseren van toezichthouders. Leden van de Raad van Commissarissen bezoeken dan ook regelmatig bijeenkomsten van de VTW, seminars et cetera. Elk jaar houdt de Raad van Commissarissen ook een zelfevaluatie over haar eigen functioneren en om het jaar onder leiding van een extern deskundige.

Op 2 september 2021 vond een zelfevaluatie plaats, dit keer zonder externe begeleiding, omdat externe begeleiding om het jaar wordt betrokken. Tijdens deze evaluatie kwamen onder meer de strategie van Wonen Zuid, de samenstelling van het bestuur en Raad van Commissarissen aan de orde. Ook werd gesproken over het contact van de Raad van Commissarissen met de belangrijkste stakeholders, zoals de huurdersorganisaties, ondernemingsraad en gemeenten. Verder is gesproken over de vergaderorde, samenwerking en cultuur binnen de Raad van Commissarissen en functioneren van de verschillende commissies. Om een open samenwerking

en vergadercultuur verder te stimuleren is besloten in 2022 een gezamenlijke training te volgen in socratische gespreksvoering.

### **8.14 Raad van Commissarissen en ondernemingsraad**

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk binding te houden met de organisatie en medewerkers van Wonen Zuid. Daarom wonen de heer K. Bonnema en mevrouw A. Cuijpers jaarlijks een overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad bij. Op 1 maart 2021 heeft dit overleg plaatsgevonden, waarin onder meer is gesproken over de stand van zaken van de organisatieontwikkeling, mobiliteitsregeling en nieuwe functiewaarderingen. Daarnaast heeft mevrouw A. Cuijpers in 2021 diverse malen separaat informeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad over diverse onderwerpen.

### **8.15 Raad van Commissarissen en huurdersorganisaties**

Om ervoor te zorgen dat de verbinding met de huurdersorganisaties verankerd blijft, hebben de commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties (i.c. de heer K. Bonnema, mevrouw E. Voeten en de heer P. Nouwen) regelmatig overleg met de huurdersorganisaties. Ook wonen ze de algemene (leden)vergaderingen bij. Op 14 april 2021 is een formeel overleg gevoerd met de drie huurdersorganisaties. Er is onder meer gesproken over het nieuwe ondernemingsplan, de samenwerking met de Raad van Commissarissen, de voorgenomen fusie van de huurdersorganisaties en de opvolging van de heer K. Bonnema. Ook is een terugkoppeling gegeven op de beoordelingen van Wonen Zuid door de Aw en WSW.

### **8.16 Opdrachtverstrekking accountant**

Op grond van artikel 21 van de statuten van Wonen Zuid wijst de Raad van Commissarissen de externe accountant aan. Ook verstrekke de Raad op 24 september 2021 formeel opdracht aan de accountant voor controle van de jaarrekening 2021. Onze accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. is met ingang van 2018 benoemd. Op grond van een raamovereenkomst geeft Wonen Zuid de accountant jaarlijks een formele opdracht tot de controle van de jaarrekening.

### **8.17 Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2021**

Het bestuur stelt de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag op. De jaarrekening is gecontroleerd door onze accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. en voorzien van een goedkeurende controleverklaring die in dit verslag op pagina 156 is opgenomen. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en heeft in de vergadering van 17 juni 2022 – na een positief advies van de Auditcommissie en Commissie Vastgoed & Wonen - de jaarrekening vastgesteld. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen op 17 juni 2022 goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag/ volkshuisvestingsverslag 2021 en decharge verleend aan het bestuur.



## 8.18 Slotwoord

Wonen Zuid staat midden in de samenleving en heeft grote maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen en ambities. Deze kunnen alleen waargemaakt worden door de inzet van velen. De Raad van Commissarissen realiseert zich terdege dat de werkzaamheden van de corporatie door de brede maatschappelijke veranderingen steeds complexer worden. De Raad van Commissarissen vindt het daarom gepast om op deze plek haar grote waardering uit te spreken voor de inzet van alle medewerkers van Wonen Zuid voor de geleverde prestaties. Bijzondere waardering heeft de Raad van Commissarissen ook voor de drie waarnemend bestuurders, die in deze moeilijke tijd de bestuurlijke functie hebben overgenomen en vele belangrijke projecten tot een goed einde hebben gebracht, denk aan het nieuwe ondernemingsplan en de vele vastgoedinvesteringen. De Raad van Commissarissen is verder alle andere betrokken personen en organisaties erkentelijk voor de bijdrage die ze hebben geleverd aan het realiseren van de doelstellingen van Wonen Zuid. Dit is zeker in 2021 – waar we nog steeds werden geconfronteerd met de gevolgen en beperkende maatregelen rondom corona – een prestatie van formaat.

De Raad van Commissarissen kijkt positief en verwachtingsvol naar 2022. Nog steeds zijn de gevolgen van de coronapandemie zichtbaar en houden deze ons land in de greep. De Raad spreekt de hoop uit dat de meest beperkende maatregelen gaandeweg kunnen worden afgebouwd en mensen elkaar weer meer fysiek kunnen ontmoeten. Deze tijd heeft ons echter geleerd dat sommige zaken ook echt anders kunnen, denk aan de online-dienstverlening, digitaal vergaderen en meer vanuit thuis werken. Inhoudelijk zal voor Wonen Zuid het komend jaar de nadruk komen te liggen op uitvoering van het nieuwe ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Het nieuwe regeerakkoord en de aangepaste Woningwet bieden ook voldoende aanknopingspunten om het ondernemingsplan tot uitvoering te brengen. Daarbij zullen de uitvoering van energie- en duurzaamheidsmaatregelen, de verdere uitrol van de visie op wonen en zorg en de ontwikkeling van tijdelijke woonvormen opnieuw veel aandacht vragen. Ook zal het door ontwikkelen van (huurders)participatie een belangrijk thema zijn. Een belangrijke stap hierin is de in 2021 gerealiseerde fusie van de drie huurdersorganisaties wat hun organisatorische en financiële slagkracht zal vergroten. Al deze ontwikkelingen zullen de nodige organisatorische en financiële implicaties hebben voor Wonen Zuid, maar de Raad van Commissarissen spreekt zijn vertrouwen uit dat Wonen Zuid hierin zal slagen.

Dit verslag is op 17 juni 2022 vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid, te weten:

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

## 9. VERBINDINGEN

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

### 9.1 Toezicht

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

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

### 9.2 Huidige verbindingenstructuur

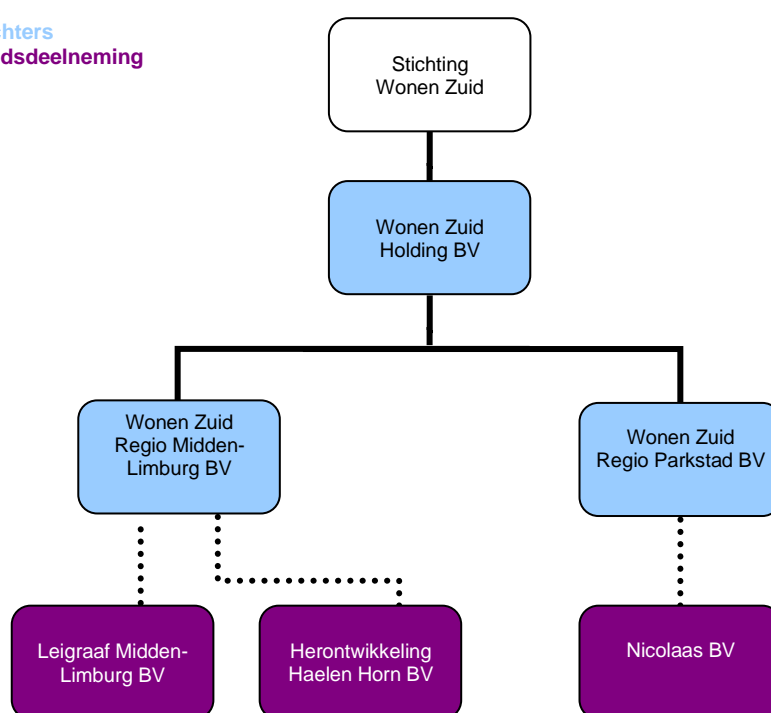
Na de in 2019 en 2020 ondernomen stappen om de structuur van de verbonden ondernemingen zoveel mogelijk te vereenvoudigen, zonder daarbij de in die structuur ondergebrachte samenwerkingsverbanden met derde partijen af te moeten bouwen, kent Wonen Zuid eind 2021 nog een drietal 100% dochtermaatschappijen en een drietal minderheidsdeelnemingen. De Raad van Commissarissen heeft op 24 september 2021 daarnaast ingestemd met het traject om de bestaande schuldverhoudingen tussen Stichting Wonen Zuid en de 100% dochterondernemingen te vereenvoudigen en formaliseren. Daarmee wordt een transparante basis gelegd voor de

verdere acties, namelijk het in kaart brengen van de gewenste nieuwe financiële structuur en de realisatie daarvan.

De in 2022 op te stellen financiële analyse zal sterk toekomstgericht zijn, rekening houdend met de verwachtingen over de huidige projecten in de deelnemingen en de financiële consequenties daarvan, en de visie van Wonen Zuid op het gebruik van verbonden ondernemingen voor de ontwikkeling van projecten in nauwe samenwerking met derden. Alle relevante aspecten worden inzichtelijk gemaakt en ter bespreking en/of besluitvorming voorgelegd aan respectievelijk Raad van Commissarissen, AW en WSW.

Het organigram verbindingen geeft de situatie per 31 december 2021 weer.

Blauw = 100% dochters  
Paars = minderheidsdeelneming



### Wonen Zuid Holding BV (100% DOCHTER)

Wonen Zuid Holding BV is opgericht op 25-04-1996 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap is het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen. De activiteiten die in 2021 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV, haar dochtermaatschappijen en de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Zuid in financiële zin medio 2021 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	€ 2.302.791 negatief
Jaaromzet	€ 0
Maatschappelijk kapitaal	€ 91.000
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.200 verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal).
Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid	€ 0
Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid	€ 1.460.504,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid	€ 0
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid:	€ 0
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid	€ 0
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid	geplaatst en gestort kapitaal

### **Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV**

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

### **Wonen Zuid Regio Parkstad BV**

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

### **Leigraaf Midden Limburg BV (25% deelneming)**

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

**Herontwikkeling Haelen-Horn BV (50% deelneming)**

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

**Nicolaas BV (50% deelneming)**

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

## 10. FINANCIIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN

Via het jaarverslag en de jaarrekening geven wij u uitgebreide informatie over de ontwikkeling van onze financiële positie en de behaalde financiële resultaten. In dit hoofdstuk belichten wij kort de belangrijkste zaken uit de jaarrekening en relevante ontwikkelingen in 2021. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2021.

### 10.1 Financiën

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

#### **Financieel beleid**

De beleidswaarde is inmiddels een gesetteld begrip binnen de corporatiesector waarmee de financiële reikwijdte van corporaties in kaart kan worden gebracht. Wonen Zuid heeft in de afgelopen jaren dit begrip ook als basis gebruikt bij. Na enkele jaren sectorbreed bijschaven van dit waarde-begrip heeft Wonen Zuid in 2021 haar Financieel Beleid herijkt en geënt op dit waarde-begrip waarbij in het Financieel Beleid een aantal uitgangspunten is opgenomen.

In het herijkte Financieel Beleid heeft Wonen Zuid ook rekening gehouden met het nieuwe door de sectorinstituten AW/WSW gedefinieerde normenkader. Met name de ontwikkeling van de Loan-to-Value (LTV) heeft daarbij speciale aandacht gekregen vanuit enerzijds onze ambitie om in de komende jaren stevig te investeren in ons woningbezit en anderzijds vanuit de wens om vanuit het financieel risicoperspectief een buffer in te bouwen waarmee Wonen Zuid ook langjarig haar (investerings)ambities kan blijven uitvoeren.

Vanuit het risicoperspectief betekent dit dat wij, gegeven de maximale door AW/WSW gedefinieerde LTV-bovengrens van 85%, een risicobuffer aanhouden van 5%-punt. Dit betekent dat de maximale LTV (in de begrotingsperiode van 6 jaar) 80% mag bedragen. Het verschil tussen 80% en het externe normenkader van 85% zien we dan als een soort remweg voor het geval dat zich onverwachte negatieve financiële ontwikkelingen zouden voordoen.

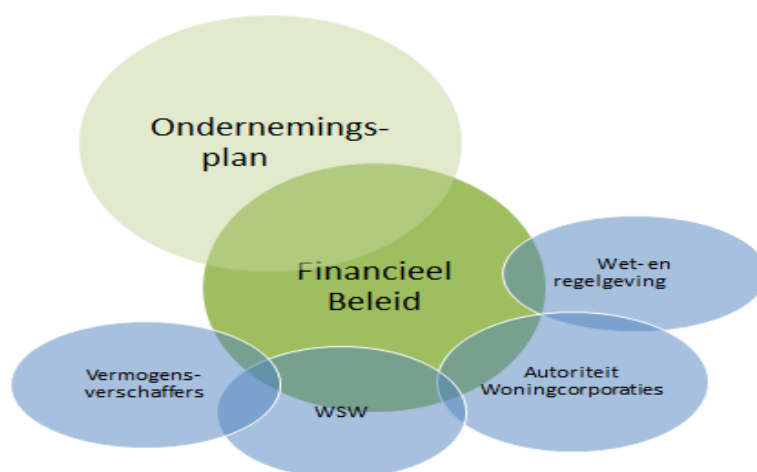
Investerings hebben vaak een langdurige aanloop en vragen in de meeste gevallen veel voorbereidingstijd van Wonen Zuid en haar stakeholders (huurders, gemeenten, bouwpartijen). We willen zoveel mogelijk waarborgen dat geplande projecten uiteindelijk ook tot uitvoering kunnen komen en dat deze niet omwille van het niet beschikbaar zijn van financiële middelen op het laatste moment zouden moeten worden geannuleerd. Om deze zekerheid naar onze stakeholders en onze collega's zoveel mogelijk te kunnen bieden, werken we intern langs een lijn waarin we periodiek de doorkijk voor de komende jaren actualiseren. Voor wat betreft het beslag

op onze financiële middelen van deze reguliere SVB-projecten en -activiteiten hebben we een bovengrens van onze LTV gedefinieerd van 75% waarbinnen deze SVB-projecten in de tijd gepositioneerd kunnen/moeten worden.

Daarnaast ervaart Wonen Zuid steeds vaker dat aan ons gevraagd wordt een volkshuisvestelijke (investerings)bijdrage te leveren die niet voortvloeit uit onze reguliere SVB-activiteiten zoals in de vorige alinea genoemd. Daar waar deze passen binnen ons ondernemingsplan en Wonen Zuid daarin meerwaarde ziet, willen we flexibiliteit hebben in ons Financieel Beleid om hierop in te kunnen spelen. We hebben de ruimte in de LTV tussen 75% en 80% dan ook gealloceerd als de financiële ruimte waarbinnen Wonen Zuid op deze (ad-hoc) vragen kan inspelen.

We koersen op een dusdanige financiële positie dat daarmee de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft en dat Wonen Zuid door onze stakeholders als een betrouwbare partner wordt gezien.

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



### **Uitgangspunten financieel beleid**

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

Wonen Zuid onderkent daarin de volgende uitgangspunten:

- we streven naar evenwicht tussen het langjarig maximaal realiseren van de ambities en een minimaal risico op zowel een huidig als toekomstig tekort aan financiële middelen;
- We hanteren een duurzaam bedrijfsmodel met een positief saldo aan operationele kasstromen dat past bij de gewenste beschikbaarheid van financiële middelen;
- We hanteren een financiële buffer in zowel liquiditeit als vermogen, om voldoende zekerheid te kunnen geven aan de realisatie van de in de meerjarenbegroting opgenomen plannen;
- We willen flexibel zijn in het kunnen realiseren van niet voorziene investeringen die passen bij onze ambities. Daarvoor wordt een flexibiliteitsbuffer gehanteerd;

- We voldoen aan de financiële eisen die door wet- en regelgeving en/of door toezichthouders worden gesteld;
- We hanteren een normenkader dat minimaal voldoet aan de eisen van de toezichthouders en vermogensverschaffers, aangevuld waar dat nodig is vanuit de risicobereidheid of strategische koers.

### **Financiële sturing**

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

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

Deze elementen vormen dan ook het toetsingskader waaraan de meerjarenplannen zoals opgenomen in de begroting van Wonen Zuid getoetst worden.

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

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

Gezien onze forse vastgoedopgave ligt de focus van Wonen Zuid meer en meer op de rentabiliteit van de investering. De basis hiervan is verankerd in ons in 2021 herijkte 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 datgene wat enerzijds 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
<b>Continuïteitsratio's</b>				
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%) <sup>1</sup>	≥40%	≥25%(-5%) <sup>1</sup>
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%) <sup>1</sup>	≤ 75%	≤ 75%(+5%) <sup>1</sup>
Exploitatiekasstroom	Kasstroom uit operationele activiteiten hoger dan 2 maanden verwachte huuropbrengst	≥ 2 maanden verwachte totale huuropbrengst		
<b>Discontinuïteitsratio's</b>				
Dekkingsratio op basis van marktwaarde	Beoordeeld in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%
Onderpandratio (WSW)	Beoordeeld in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om aan de financiële verplichtingen te voldoen.	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%

<sup>1</sup> 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 2021 zijn de uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd. Dit uit zich in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen:

- Het behalen van een positieve exploitatiekasstroom (inclusief Vennootschapsbelasting) van € 17,3 miljoen, hetgeen voldoet aan de voorwaarde van de exploitatiekasstroom;
- In de begroting 2021-2026 is voor de jaarschijf 2021 aan investeringen in nieuwbouw huur en renovatie een bedrag van € 79 miljoen begroot.

Vanuit de doelen die afkomstig zijn uit onze strategische vastgoedsturing (SVS) heeft Wonen Zuid het Strategisch Voorraadbeheer (SVB) opgesteld. Dit uit zich in een projectenkalender voor de komende jaren. Deze projecten/plannen zijn in de begroting 2021 in de betreffende jaarschijven opgenomen, waarbij een inschatting is gemaakt van de projecten die in 2021 tot feitelijke (investerings)kasstromen zullen leiden. Deze zijn in de jaarschijf 2021 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 2021 heeft Wonen Zuid de mogelijkheden benut om andere bekende SVB-projecten die in de begroting later in de tijd zijn opgenomen (in de jaarschijven 2022-2024) waar mogelijk te versnellen met als doel het investeringsniveau in 2021 op het voorziene niveau te laten uitkomen.

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

## 10.2 Marktwaarde en beleidswaarde

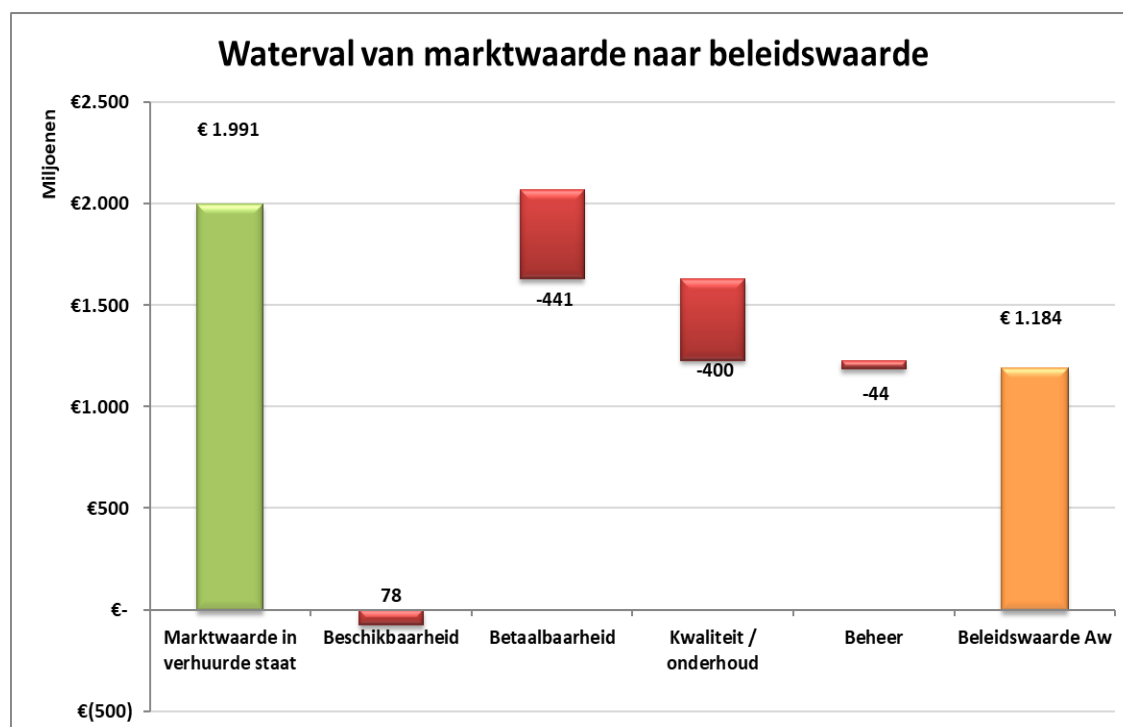
In de jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde. De marktwaarde van het vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen. Dit in een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale 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 2021 zien we dat de krapte op de woningmarkt is toegenomen en de huidige koper in veel gevallen bereid is meer te bieden dan de vraagprijs mede ondersteund door de nog steeds lage rentestand en dus gunstige financieringscondities. Ook in het deel van de woningmarkt waarin Wonen Zuid actief is zien we deze ontwikkeling terug. Dit resulteert in een sterke ontwikkeling van de leegwaardegroei (ruim 23%) van onze vastgoedportefeuille, wat ook terug te zien is in een hogere marktwaarde. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaarde in 2021 bedraagt € 2,0 miljard (2020: € 1,7 miljard).

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

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

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



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

### 1. Beschikbaarheid (doorexpluiten)

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 doorexpluiten gewaardeerd. Door het niet inrekenen van (complexgewijze) verkopen is de beleidswaarde circa 4% hoger dan de marktwaarde. De beleidswaarde ligt hoger doordat bij de marktwaarde in beide scenario's (doorexpluiten / uitpanden) 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 (inclusief een hieraan gerelateerde hogere afdracht verhuurderheffing) en het eigen huurverhogingsbeleid leidt dit tot een beleidswaarde die circa 22% lager is dan de marktwaarde.

### 3. Kwaliteit (onderhoudskosten)

We moeten voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar houden. Daarom is ons onderhoudsbeleid gericht op de lange termijn. Dit in tegenstelling tot de lagere marktnormen voor onderhoud zoals gehanteerd bij de marktwaarde. Als we onze onderhoudskosten die samenhangen met het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen, dan geven we gemiddeld € 2.606 aan onderhoud per woning uit. Het hoger ingerekend eigen onderhoudsniveau leidt tot een beleidswaarde die circa 20% 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 € 806,- per woning. Onze beleidswaarde is door deze hogere (ten opzichte van de marktnorm) ingerekende beheerkosten circa 2% lager dan de marktwaarde.

In de beleidswaarde wordt de disconteringsvoet (5,46%) van het doorexploteer scenario marktwaarde gehanteerd. De beleidswaarde wordt berekend voor zowel zelfstandige als onzelfstandige DAEB en niet-DAEB woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

### Volkshuisvestelijke bestemming

Wonen Zuid heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB bezit in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit bedraagt circa € 808 miljoen. Dit betekent dat circa 41% 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			1.991.386
Beleidswaarde			1.183.864
Scenario 1: Disconteringsvoet	0,5% hoger	-10,0%	(118.499)
Scenario 2: Streefhuur per maand	€ 25 hoger	6,9%	81.680
Scenario 3: Onderhoud	€ 100 hoger	-4,1%	(48.674)

### Toelichting waarde mutatie beleidswaarde 2020-2021

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

Verloopoverzicht 2020-2021	DAEB	niet- DAEB	Wonen Zuid	Procentueel
Beleidswaarde 2020	931.724	159.913	1.091.636	
Voorraadmutatie woningen	37.691	(1.362)	36.330	3,48%
Mutatie objectgegevens woningen	(4.005)	(2.255)	(6.261)	-0,60%
Wijzigingen waarderings- parameters marktwaarde	185.586	29.036	214.622	20,56%
Wijzigingen waarderings- parameters beleidswaarde	(160.583)	(14.590)	(175.173)	-16,78%
Mutatie: Beleidswaarde niet woningen	22.798	(88)	22.710	1,79%
Beleidswaarde 2021	1.013.211	170.653	1.183.864	8.45%
Procentuele toename	8,75%	6,72%	8,45%	

### Toelichting waarde mutatie:

#### **Voorraadmutatie:**

De stijging als gevolg van voorraadmutatie kan verklaard worden door de oplevering van een aantal nieuwbouwprojecten, aankoop, verkoop en sloop. Per saldo is het aantal eenheden in 2021 met 152 eenheden toegenomen.

#### **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 2020 toegelicht. De contract huur is gemiddeld met 0,1% gedaald mede als gevolg van de huurbevriezing. De maximale huur is gemiddeld met 1,3% gestegen en de WOZ laat in 2021 een stijging zijn van 4,8%.

#### **Wijzigingen waarderingsparameter marktwaarde:**

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels bepaald door de ontwikkelingen in de marktwaardering. De belangrijkste ontwikkeling betreft een verder verscherping van de gemiddelde discontovoet (-0,33 procentpunt) en de daling van de verhuurdersheffing als gevolg van lagere voorgeschreven percentages, waardoor de beleidswaarde stijgt t.o.v. het voorafgaande jaar.

#### **Wijzigingen waarderingsparameter beleidswaarde:**

In deze mutatie is de invloed van het Wonen Zuid beleid terug te zien. De beleidswaarde daalt met 16,8% als gevolg van het gecombineerde effect van zowel de positieve invloed door de gemiddelde gestegen beleidshuur (2,4%) als de negatieve invloeden vanwege een hogere gemiddelde beheernorm (0,9%) en een gestegen onderhoudsnorm (18,6%).

## 10.3 Vennootschapsbelasting

### **Toelichting fiscale positie**

De fiscale positie eind 2021 is op basis van de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving bepaald. Het fiscaal resultaat over 2021 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 8 miljoen positief. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingen-structuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

### **Verwerking fiscaliteit**

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

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

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

### **Renteaftrekbeperking (ATAD)**

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

### **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 2021 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedragen x € 1.000
Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.927
Erfpacht vorderingen	129
Derivaten	18
Onderhanden werk	229
Disagio langlopende schuld	141
Agio leningruil Vestia	960
<b>Per saldo een latente belastingvordering van</b>	<b>7.404</b>

### Acute belasting boekjaar

De acute belastinglast over het boekjaar bedraagt € 2,0 miljoen. Dit betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO) berekent aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

## 10.4 Resultaten 2021

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 2021 is het volgende overzicht opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2022-2026 op basis van de begroting 2022.

Bedragen x € 1.000	Jaar- rekening 2021	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Gemiddeld begroot 2024-2026
Netto kasstroom uit exploitatie	17.093	17.280	17.818	22.584	26.581

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 2021 kan worden geconstateerd dat de exploitatiekasstromen over 2021 per saldo een lichte verslechtering laten zien ten opzichte van de in de begroting opgenomen kasstromen. Begroot was een positieve kasstroom van € 17,3 miljoen. De realisatie over 2021 bedraagt € 17,1 miljoen en is daarmee circa € 0,2 miljoen lager dan begroot. De belangrijkste verschillen worden in onderstaande tabel weergegeven;

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

\* In 2021 zijn corporaties op basis van besluitvorming door de minister van BZK geen bijdrage in het saneringsfonds verschuldigd. Begroot was een bedrag van € 0,9 miljoen. Daarnaast is de afdracht verhuurderheffing lager (€ 2,2 miljoen) dan begroot. Dit komt met name door het (zo optimaal mogelijk) benutten van heffingsverminderingen (met name als gevolg van sloop).

\*\* De schadepost van de watersnood in Valkenburg a/d Geul is in de onderhoudskosten verwerkt.

\*\*\* Niet afrekenbare servicekosten en automatiseringskosten zijn in 2021 hoger dan begroot.

## Jaarresultaat 2021

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

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



Het positieve jaarresultaat bedraagt afgerond € 225,3 miljoen. Dit is – net als in 2020 – met name het gevolg van de sterke positieve waardeverandering van ons vastgoed. Het operationele resultaat uit exploitatie bedraagt € 40,0 miljoen positief. In 2021 heeft Wonen Zuid wederom veel geïnvesteerd in nieuwbouw, verwerving en renovatie.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.119	41.207
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	124	106
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	176	297
Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	212.473	93.047
Overige activiteiten (inclusief leefbaarheid)	(12.857)	(5.234)
Financiële baten en lasten	(14.819)	(13.892)
Belastingen en resultaat deelneming	124	(396)
<b>Jaarresultaat</b>	<b>225.340</b>	<b>115.136</b>

## 10.5 Financiële continuïteit

### Vermogens- en solvabiliteitsontwikkeling

Naast sturing op de exploitatie-kasstroom koerst Wonen Zuid meerjarig op een dusdanige financiële positie om de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen en als een financieel betrouwbare partner gezien te worden. Concreet betekent dit dat we streven naar een ontwikkeling van een vermogen/solvabiliteit die ons voldoende mogelijkheden geeft om de activiteiten in het kader van ons strategisch voorraadbeleid uit te kunnen voeren. Dit betekent enerzijds dat Wonen Zuid boven de door de Aw berekende minimum solvabiliteit 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 2021 en 2020 (volgens jaarrekening) als de gemiddelde ontwikkeling over de jaren 2022-2027 (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)	2021	2020	Gemiddeld 2022-2027 *
DAEB	75,0%	57,8%	56,8%	77,0%
niet-DAEB	75,0%	26,4%	30,0%	24,1%
Wonen Zuid	75,0%	53,3%	52,9%	70,0%

ICR	Norm (minimaal)	2021	2020	Gemiddeld 2022-2027
DAEB	1,4	2,20	2,04	2,92
niet-DAEB	1,8	1,81	1,55	2,62
Wonen Zuid	1,4	2,46	1,97	2,88

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Norm (minimaal)	2021	2020	Gemiddeld 2022-2027 *
DAEB	15,0%	45,0%	47,6%	29,4%
niet-DAEB	40,0%	72,7%	69,8%	74,8%
Wonen Zuid	15,0%	44,8%	47,5%	29,3%

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	Norm (maximaal)	2021	2020	Gemiddeld 2022-2027
DAEB	70,0%	45,2%	54,1%	47,2%
niet-DAEB	70,0%	28,3%	32,1%	18,5%
Wonen Zuid	70,0%	42,1%	50,5%	44,1%

\* De LTV 2021 en de solvabiliteit 2021 zijn gebaseerd op de jaarrekening 2021 met daarin verantwoord de (forse) beleidswaardeontwikkeling in 2021 van het vastgoed in exploitatie.

De LTV en solvabiliteit over de periode 2022-2027 zijn gebaseerd op meerjarenbegroting 2022 met daarin opgenomen de verwachte autonome beleidswaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie over de periode 2021-2027 welke gebaseerd is op de voorschriften conform de Leidraad economische parameters (ILT/WSW) die (fors) lager zijn dan de feitelijke waardeontwikkeling over 2021 en in afgeleide zin 2022 en verder.

## Overige kengetallen

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Marktwaarde per wooneenheid	140	119
Beleidswaarde per wooneenheid	81	77
Schuld per wooneenheid	46	42

Current Ratio	2021	2020
Current Ratio Wonen Zuid	0,23	0,38

## 10.6 Overige zaken

In 2021 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

## 10.7 Treasury

### Treasuryrapportage

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

Op basis van de vastgestelde kaders in dit arrangement wordt jaarlijks een treasury jaarplan opgesteld. Op 3 december 2020 is het treasuryjaarplan 2021 vastgesteld en op 3 december 2021 is het treasuryjaarplan 2022 vastgesteld.

### **Treasurystatuut / treasurybeleid**

In 2021 heeft Wonen Zuid zowel haar treasurystatuut als haar treasurybeleid geëvalueerd en herzien.

De belangrijkste wijzigingen in het treasurystatuut betreffen de toevoeging van een aantal risico's die bewaakt worden. Ook is voor alle risico's opgenomen welke acties ondernomen moeten worden als overschrijding van een risico heeft plaatsgevonden. Het treasurystatuut is 26 november 2021 door de RvC goedgekeurd.

De belangrijkste wijzigingen in het treasurybeleid betreffen:

- het uitwerken van normen voor de risico's die in het treasurystatuut zijn benoemd;
- het opnemen van de financieringsstrategie;
- het benoemen van onderdelen die minimaal in bepaalde documenten en rapportages (bijv. tertiaalrapportage, mandaat) moeten worden opgenomen;
- het toevoegen van een aantal aanvullende eisen over beleggingen en rente-instrumenten boven op de eisen die al in het BTiV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) en RTiV (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting) worden gesteld.

Het treasurybeleid is op 14 december 2021 door Wonen Zuid vastgesteld.

### **Strategisch programma WSW**

Na ruim twee jaar voorbereiding stond 2021 in het teken van de implementatie van het strategisch programma. Het programma heeft tot doel om ook in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te garanderen. Het uitgangspunt is dat de woningcorporaties die deelnemer zijn van WSW tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn en blijven.

Het strategisch programma heeft geleid tot wijzigingen in de afspraken tussen WSW en zijn deelnemers zoals die zijn vastgelegd in het Reglement van Deelneming. Op 1 juli 2021 is het gewijzigd Reglement van Deelneming in werking getreden. Dat betekent dat de verplichtingen uit het gewijzigde Reglement van Deelneming vanaf 1 juli 2021 van toepassing zijn.

Voor Wonen Zuid zijn de belangrijkste gevolgen:

1. Herijking van de volmacht: Wonen Zuid is akkoord gegaan met het afgeven van een nieuwe volmacht. De nieuwe volmacht is afgegeven op 29 september 2021;
2. Aangaan van de obligolening: deze lening is op 19 oktober 2021 aangegaan voor een bedrag van € 15,2 miljoen;
3. Nieuwe lening documentatie: is van toepassing op alle nieuwe leningen die vanaf 1 juli 2021 zijn aangegaan.

### **Vestia**

Vestia is een woningcorporatie die zwaar in de problemen is gekomen door het handelen in derivaten. Ondanks een forse kapitaalinjectie in het verleden worstelt Vestia nog steeds met een aantal problemen. Daarom is de Adviescommissie Vestia (ACV) ingesteld met als opdracht voorstellen te doen voor structurele oplossingsrichting(en) voor de financiële problematiek van Vestia. Een en ander heeft geleid tot een rapport met een voorstel voor een structurele oplossing van de Vestia-problematiek.

De geformuleerde oplossingen zijn:

1. Er vindt een uitruil plaats van hoogrentende basisrenteleningen met lange looptijden van Vestia aan de corporaties tegen laagrentende leningen van de corporaties met kortere looptijden aan Vestia met dezelfde nominale waarde;
2. Vestia wordt gesplitst in drie kleinere corporaties. Dit heeft als voordeel dat het systeemrisico van een grote corporatie als Vestia aanmerkelijk wordt gereduceerd.

Wonen Zuid is het principiële niet eens met de voorgestelde oplossing, waarbij de financiële gevolgen worden neergelegd bij de andere corporaties in het land en waarbij de financiële instellingen en de rijksoverheid buiten schot blijven. Gelet op onze verplichtingen naar onze huurders (in termen van betaalbaarheid, kwaliteit van de woningen, duurzaamheid) is Wonen Zuid van mening dat wij onze middelen niet aan andere doeleinden kunnen besteden. Wij hechten echter ook veel waarde aan solidariteit binnen het volkshuisvestelijke bestel en het hieraan gekoppelde borgingsstelsel.

Wonen Zuid heeft daarom besloten om deel te nemen aan de leningruil. De leningruil is vervolgens op 29 november 2021 geëffectueerd. Als gevolg daarvan heeft Wonen Zuid een lening van € 4.863.707 tegen een rente van 0,569% geruild tegen een lening met dezelfde hoofdsom tegen een rente van 4,86%. Mede door onze bijdrage is daarmee het eerste deel van de structurele oplossing voor Vestia (de leningruil) gerealiseerd. De splitsing van Vestia in drie kleinere corporaties zal naar verwachting in 2023 worden gerealiseerd.

### **Achtervangstructuur**

WSW heeft, in overleg met VNG, alle gemeenten verzocht om een nieuwe achtervangstructuur in te nemen. Deze nieuwe achtervangstructuur is in eerste instantie van toepassing op alle nieuwe leningen. Belangrijkste verschil met de oude achtervangstructuur is dat de verdeling van de geborgde leningportefeuille in de toekomst niet meer door de corporaties gebeurt, maar door WSW over de gemeenten wordt verdeeld, evenredig aan het door de corporaties ingezette onderpand. Alle gemeenten waar Wonen Zuid werkzaam is hebben ingestemd met deze nieuwe achtervangsystematiek.

### **Borging WSW**

Bij brief van 27 september 2021 heeft WSW aan Wonen Zuid het nieuwe borgingsplafond toegekend. Als gevolg van landelijk beleid heeft WSW alle corporaties voor maximaal 2 jaar een borgingsplafond afgegeven. Het borgingsplafond voor Wonen Zuid is afgegeven voor 2 jaar.

Toetsing van de geborgde schuld ultimo 2021 aan het borgingsplafond levert het volgende beeld:

<b>Bedragen x € 1.000</b>	<b>31-12-2021</b>
Borgingsplafond	644.122
Geborgde schuld	642.589
Ruimte	1.533

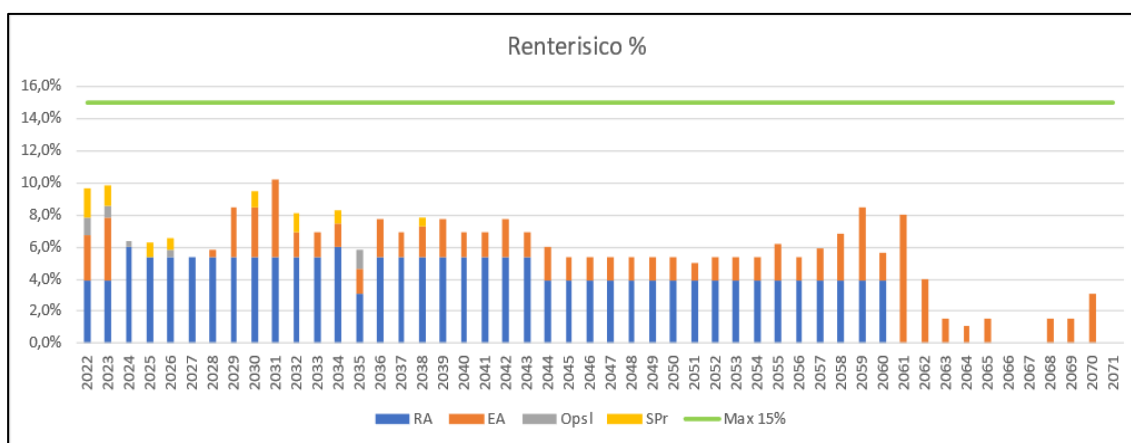
Alle leningen die Wonen Zuid in 2021 heeft aangetrokken zijn geborgd.

## Rente- en herfinancieringsrisico

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

### Renterisicoprofiel

Volgens ons treasurybeleid mag het renterisico in enig jaar maximaal 15% bedragen. Het risicoprofiel per 31/12/2021 ziet er als volgt uit<sup>1</sup>:

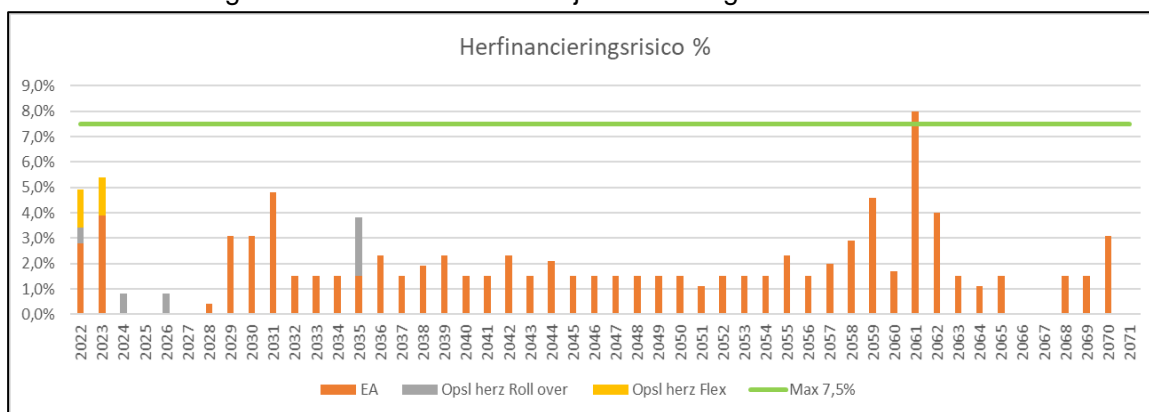


<sup>1</sup> **RA:** RenteAanpassing **EA:** Eindaflossing **Opsl:** Opslagherziening roll over-lening en flexlening **SPr:** Opslagherziening basisrentelening

Het grootste deel van het renterisico als gevolg van renteaanpassingen wordt veroorzaakt doordat een derivaat dat aan een roll over-lening met een langere restant looptijd is gekoppeld eind 2021 is uitgelopen. Daardoor is het renterisico van deze lening niet meer afgedekt. Ons beleid is om in dergelijke gevallen de rente op de lening te fixeren voor de restant looptijd. Dit is echter, vanwege WSW-beleid, gedurende korte tijd eind 2021 niet meer mogelijk geweest. Streven is om in 2022 alsnog de rente op de lening te fixeren. WSW staat een dergelijke actie namelijk sinds eind 2021 weer toe. Wanneer dit is geëffectueerd zal het renterisico de komende jaren fors dalen.

## Herfinancieringsrisico

Volgens ons treasurybeleid mag het herfinancieringsrisico in enig jaar maximaal 7,5% bedragen. Het herfinancieringsrisico ziet er de komende jaren als volgt uit:



In 2021 overschrijdt het herfinancieringsrisico onze norm. Het herfinancieringsrisico in dat jaar is als gevolg van in het verleden aangetrokken financieringen altijd relatief hoog geweest en is in 2021 extra verhoogd als gevolg van de aangetrokken Vestia lening. De einddatum van deze lening is door Wonen Zuid niet beïnvloedbaar geweest. De overschrijding ligt nog ver in de toekomst en actie op korte termijn is niet noodzakelijk

### **Leningen**

Ultimo 2021 heeft Wonen Zuid 81 leningen in portefeuille. Twee leningen zijn afgesloten met gemeentegarantie van de gemeente Kerkrade, de overige leningen zijn door WSW geborgd. Op balansdatum bedraagt de totaal opgenomen schuld € 631 miljoen en de gemiddelde rente is 1,68%. Wanneer rekening wordt gehouden met de derivaten bedraagt de gemiddelde rente 2,15%. De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2021 € 793 miljoen. Voor nadere informatie over de leningenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

### **Derivaten**

Wonen Zuid bezit ultimo 2021 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 39 miljoen, bestaande uit 6 payer swaps. Deze derivaten zijn aangegaan bij 2 partijen. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt ultimo 2021 € 17,2 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 daarom geen verplichtingen tot het aanhouden van reserves bij rentedalingen. Voor nadere informatie op onze derivatenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

### **EMIR**

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

### **Uitvoering mandaat 2021**

Op basis van ons treasury jaarplan 2021 is er een mandaat verstrekt aan de treasurycommissie voor een aantal transacties voor de jaarschijven 2021 en 2022. Dit mandaat is in 2021 als volgt ingevuld:

- In 2021 is € 54,9 miljoen aan financiering aangetrokken versus het mandaat van € 63,0 miljoen;
- Er is geen gebruik gemaakt van het mandaat om financiering te contracteren voor 2022;
- Voor € 58 miljoen aan leningen is de opslag herzien, in lijn met het mandaat.

Geconcludeerd kan worden dat alle in 2021 uitgevoerde acties passen binnen het afgegeven jaarmandaat.

## **10.8 Gevolgen coronacrisis**

Ook in 2021 heeft Wonen Zuid in meer of mindere mate te maken gehad met effecten van de coronapandemie. Er waren periodes waarin we bijna weer teruggingen naar het "oude" normaal,

maar ook tijden waarin verregaande coronamaatregelen golden. De impact van het coronavirus betekende dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. We hebben nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen continu gemonitord en opgevolgd. Onze maatregelen waren erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders zoveel mogelijk te continueren. Daarmee hebben we meebewogen met de versoepelingen en aanscherpingen van de landelijke coronaregels. En zoals aangegeven: daar waar dat noodzakelijk of gewenst was, hebben we onze processen en dienstverlening daarop aangepast.

Over 2021 kan, evenals over 2020, geconcludeerd worden dat de bedrijfsprocessen redelijk ongestoord zijn verlopen.

Op het moment van schrijven van dit jaarverslag lijken de maatschappelijke effecten van de coronapandemie in snel tempo te minimaliseren en zijn of worden de landelijk ingestelde maatregelen nagenoeg geheel afgeschaft. Wel is er sprake van onzekerheid of het virus in de loop van 2022 mogelijk weer de kop zou kunnen opsteken. In de afgelopen twee jaar waarin we te maken hebben gehad met de coronacrisis is gebleken dat de (financiële) effecten hiervan voor Wonen Zuid zeer beperkt zijn gebleven.

Gegeven de huidige corona-ontwikkelingen en de ervaringen die we hierin de afgelopen jaren hebben opgedaan, verwachten we dat een eventuele impact op Wonen Zuid in 2022 vanuit het corona-perspectief zeer beperkt zal zijn.

## 10.9 Bestuurlijke voornemens en begroting nieuwe jaar

Wonen Zuid heeft in 2021 haar financieel beleid herijkt. Dit is gebeurd in samenhang met twee andere belangrijke beleidsmatige activiteiten. De eerste betreft het opnieuw toetsen en bijstellen van de koers van Wonen Zuid in relatie tot de ontwikkelingen die in ons werkgebied hebben plaatsgevonden dan wel de verwachte ontwikkelingen hierin in de komende jaren. Hiermee samenhangend is ook gewerkt aan een herijking van ons portefeuillebeleid waarmee wij onze woningen nog meer willen laten aansluiten op de verwachte vraag van onze (toekomstige) huurders. Beide trajecten verwachten wij in het eerste kwartaal van 2022 te zullen afronden.

De begroting 2022 is opgesteld met in het achterhoofd de beelden die in de loop van 2021 hierover zijn gevormd. Om ons heen zien we op dit moment een veelheid aan ontwikkelingen. Denk aan bijvoorbeeld de zeer fors stijgende energiekosten, die een steeds groter deel van de woonlasten gaan vormen en daarmee de betaalbaarheidsdiscussie weer scherper op tafel brengt. En de mogelijke (gedeeltelijke) afschaffing van de verhuurderheffing en de vraagstukken rondom het grote tekort aan geschikte woningen in alle woonsegmenten, zowel in de huur- als koopsector. Of de leefbaarheid die in sommige van onze wijken en buurten onder druk staat. En dit is nog maar een kleine opsomming van de relevante maatschappelijke en volkshuisvestelijke gebeurtenissen.

Tegen deze achtergrond heeft Wonen Zuid haar ambities en voornemens voor 2022 geformuleerd. We blijven, samen met onze huurders en andere stakeholders, inzetten op integrale wijk aanpak en verbetering van het woongenot in onze buurten en wijken. Hierbij is een

belangrijk aandachtspunt de betaalbaarheid van het wonen, ook gezien de stijgende energieprijzen waar we vanaf eind 2021 mee worden geconfronteerd. We willen ook een substantiële bijdrage leveren aan het terugbrengen van de CO2-uitstoot via onze investeringen en ons duurzaamheidsbeleid. En we hebben de ambitie om waar mogelijk nu al ons woningbezit aan te passen, zodat de huurder die zich over tien jaar bij ons meldt ook geholpen kan worden met een woning die voldoet aan de behoefte die hij of zij dan heeft. Want dat zien we wel als één van de grote uitdagingen: het nu al anticiperen op de vragen van de toekomst en hier in 2022 al zoveel mogelijk invulling aan geven.

Al deze (nieuwe) ambities vragen inzet van middelen door Wonen Zuid. We constateren dat onze ambities verder reiken dan onze (financiële) mogelijkheden en realiseren ons dat het nu investeren een claim legt op de middelen die Wonen Zuid ter beschikking heeft. Maar we zijn er ook van overtuigd dat het uitstellen van investeringen geen oplossing biedt voor diegenen die nu op zoek zijn naar een passende woning. En ook dat we nu al in actie moeten komen om een antwoord te hebben op de vraag die we over tien jaar kunnen verwachten.

Een korte (cijfermatige) doorkijk voor de belangrijkste activiteiten in 2022 laat het volgende beeld zien. We verwachten in 2022 voor een bedrag van € 48,8 miljoen aan investeringen te doen in nieuwe woningen (nieuwbouw en aankoop) en voor € 23,1 miljoen aan renovatie- en tussentijdse investeringen. Hierin is opgenomen een bedrag van € 4,8 miljoen aan investeringen in duurzaamheid. Daarnaast geven we voor € 27,2 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.

Wat betreft onze inzet ten aanzien van de betaalbaarheid van het wonen gaan wij voor 2022 uit van een inflatievolgend huurbeleid. Ook de duurzaamheidsingrepen (isolatie) zullen bijdragen aan het beperken van de woonlasten.

Het jaar 2022 zal een jaar zijn waarin we hopelijk weer een groot deel van ons werk kunnen doen op de manier zoals we deden vóór corona zijn intrede deed. Helemaal hetzelfde wordt het niet meer, maar we willen de voordelen van het oude werken (elkaar ontmoeten en inspireren op ons kantoor) combineren met de voordelen die we hebben ervaren bij het thuiswerken (minder reisbewegingen en meer mogelijkheden tot focus). En daarmee zullen we vanuit Wonen Zuid opnieuw ons uiterste best doen om onze beloften waar te maken en onze doelen voor 2022 te realiseren. Samen met al onze collega's, huurders(organisaties) en andere partners in ons werkgebied.



# 11. JAARREKENING

## Inhoud

1. Balans per 31 december 2021	82
2. Winst- en verliesrekening over 2021	84
3. Kasstroomoverzicht 2021	85
4. Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	86
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	90
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	106
7. Toelichting op de balans per 31 december 2021	112
8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	135
9. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	143
10. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	151
11. Ondertekening van de jaarrekening	152
12. Overige gegevens	155

## 1. BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-2021 x € 1.000		31-12-2020 x € 1.000	
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.766.726		1.471.747	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	224.660		198.504	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.735		39.457	
		2.000.121		1.709.708
<b>Materiële vaste activa (2)</b>				
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.123		8.239
<b>Financiële vaste activa (3)</b>				
5. Deelnemingen	0		0	
6. Vorderingen op overige deelnemingen	4.414		5.121	
7. Latente belastingvorderingen	7.404		4.545	
8. Leningen u/g	17		17	
		11.835		9.683
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Voorraden (4)</b>				
9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		600		600
<b>Vorderingen (5)</b>				
10. Debiteuren	494		687	
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.429		2.230	
12. Overige vorderingen	85		145	
13. Overlopende activa	1.405		1.899	
		5.413		4.961
14. Liquide middelen		4.782		5.376
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.028.874</b>		<b>1.738.567</b>

PASSIVA	31-12-2021		31-12-2020	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Eigen vermogen (6)</b>				
15. Herwaarderingsreserve	966.776		760.574	
16. Overige reserve	388.468	1.355.244	369.330	1.129.904
<b>Voorzieningen (7)</b>				
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.909		3.204	
18. Voorziening deelnemingen	1.864		1.137	
19. Overige voorzieningen	361	9.134	328	4.669
<b>Langlopende schulden (8)</b>				
20. Schulden aan banken		618.217		575.061
<b>Kortlopende schulden (9)</b>				
21. Schulden aan overheid	238		0	
22. Aflossingsverplichting langlopende schulden	20.265		2.088	
23. Schulden aan leveranciers	9.612		8.352	
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.657		7.164	
25. Overige schulden	136		524	
26. Overlopende passiva	11.370	46.279	10.805	28.933
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>2.028.874</b>		<b>1.738.567</b>

## 2. WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2021

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
<b>Functioneel model</b>		
27. Huuropbrengsten	93.434	90.292
28. Opbrengsten servicecontracten	4.469	4.052
29. Lasten servicecontracten	(4.742)	(4.386)
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(6.085)	(5.149)
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	(33.755)	(31.282)
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(13.202)	(12.319)
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)</b>	<b>40.119</b>	<b>41.209</b>
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	240	443
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(116)	(337)
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)</b>	<b>124</b>	<b>106</b>
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.544	1.963
36. Toegerekende organisatiekosten	(21)	(15)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.347)	(1.651)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>176</b>	<b>297</b>
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(302)	2.635
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	212.775	90.412
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>212.473</b>	<b>93.047</b>
40. Opbrengst overige activiteiten	618	198
41. Kosten overige activiteiten	(22)	(87)
<b>Nettoresultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>596</b>	<b>111</b>
42. Overige organisatiekosten	(11.839)	(3.961)
43. Leefbaarheid	(1.614)	(1.384)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>240.035</b>	<b>129.425</b>
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(1.728)	0
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	148	15
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	(13.239)	(13.907)
<b>Saldo financiële baten en lasten (15)</b>	<b>(14.819)</b>	<b>(13.892)</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>225.216</b>	<b>115.533</b>
47. Belastingen	(171)	(685)
48. Aandeel in resultaat van deelnemingen	295	288
<b>Jaarresultaat</b>	<b>225.340</b>	<b>115.136</b>

### 3. KASSTROOMOVERZICHT 2021

(directe methode)	2021		2020	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huren	93.893		91.307	
Vergoedingen	4.720		4.558	
Overige bedrijfsontvangsten	514		254	
Renteontvangsten	13		28	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		99.140		96.147
Betaling aan werknemers	(11.578)		(11.742)	
Onderhoudsuitgaven	(26.288)		(26.599)	
Overige bedrijfsuitgaven	(16.241)		(16.575)	
Rente uitgaven	(13.392)		(14.434)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(429)		(97)	
Verhuurdersheffing	(7.280)		(6.610)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(171)		(166)	
Vennootschapsbelasting	(4.228)		(6.425)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(79.607)		(82.648)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>19.533</b>		<b>13.499</b>
<b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.427		1.505	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	262		938	
(Des)investeringsontvangsten overige	80		0	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		1.769		2.443
Nieuwbouw huur	(39.890)		(55.070)	
Verbeteruitgaven	(32.615)		(30.342)	
Aankoop	(885)		(1.549)	
Sloopuitgaven	(1.600)		(984)	
Investerings overig	(682)		(1.240)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(75.672)		(89.185)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(73.903)		(86.742)
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		0		0
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		<b>(73.903)</b>		<b>(86.742)</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe te borgen leningen	84.864		105.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		84.864		105.000
Aflossing geborgde leningen	(22.088)		(39.477)	
Aflossing niet geborgde leningen	0		(0)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(22.088)		(39.477)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>62.776</b>		<b>65.523</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>		<b>8.406</b>		<b>(7.720)</b>
Wijziging kortgeld		(9.000)		0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.376		13.096	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.782		5.376	
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>		<b>(594)</b>		<b>(7.720)</b>

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

### **4.1 Activiteiten**

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

### **4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

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

### **4.3 Groepsverhoudingen**

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

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

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

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

### **4.4 Stelselwijzigingen**

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van stelselwijziging.

### **4.5 Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

## 4.6 Presentatiewijzigingen

In de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2021' wordt expliciet aangegeven dat aan de post 'Overige directe operationele kosten' geen indirecte kosten worden toegerekend. Wonen Zuid heeft deze definitie toegepast in de jaarrekening 2021. De vergelijkende cijfers 2020 zijn hierop aangepast.

## 4.7 Oordelen en schattingen

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

## 4.8 Grondslagen voor consolidatie

Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Wonen Zuid in financiële zin ultimo 2021 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

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

## 4.9 Verbonden partijen

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

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

#### 4.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

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

#### 4.11 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

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

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

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



De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan VHE die staat geassocieerd als Daeb dan wel niet-Daeb.</p>	<p><u>Balans</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> </ul> <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Kosten servicecontracten (glas en riool)</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten (klacht en mutatie)</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> </ul>
<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"> <li>- Vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> </ul> <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten (excl. Glasschades)</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten (planmatig)</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
<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"> <li>- Schulden / leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden / leningen aan overheid</li> </ul> <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten- rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
<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"> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Overige schulden</li> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> </ul>

## 5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### 5.1 Algemeen

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

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

### 5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

Bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening in het verslag jaar 2021 is bij de te hanteren verdeelsleutels aansluiting gezocht bij de handleiding 'toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij woningcorporaties verslagjaar 2021 (SBR-Wonen)'.

### 5.3 Vastgoedbeleggingen

#### *Algemene uitgangspunten*

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

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

### **5.3.1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie**

#### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Typering*

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

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

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

#### *Kwalificatie*

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

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wonen Zuid waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021').

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

#### *Complexindeling*

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

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

#### *Waarderingsmethode*

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken 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 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Wonen Zuid de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Wonen Zuid opereert.

#### Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau):

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woon-gelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	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 2021 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 2021 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Woningen	2021		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	€ 383	€ 2.687	€ 773
Exit yield	3,3%	16,3%	5,7%
Leegwaarde	€ 44.008	€ 521.000	€ 177.937
Disconteringsvoet	4,7%	8,1%	6,2%
Onderhoud	€ 586	€ 2.599	€ 1.233
Mutatie en verkoopkans	4,0%	27,0%	7,6%

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 2021 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	2021		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur per m2 per jaar	€ 31	€ 160	€ 88
Exit yield	6,0%	13,4%	9,6%
Disconteringsvoet	5,5%	14,9%	8,0%
Onderhoud per m2	€ 6	€ 10	€ 8

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 2021 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 2021 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Parkeergelegenheden	2021		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	€ 10	€ 55	€ 41
Leegwaardestijging	€ 2.000	€ 15.500	€ 9.950
Disconteringsvoet	6,8%	6,8%	6,8%
Onderhoud	€ 144	€ 144	€ 144
Mutatie en verkoopkans	6,1%	7,9%	7,0%



De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. Voor de vergelijkende cijfers 2020, alsmede voor de parameteranalyse wordt verwezen naar hoofdstuk 7 onderdeel 'Vastgoedbeleggingen'.

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie.

#### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

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

#### *Herwaardering*

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

#### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

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

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

componenten van onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Deze norm is opgebouwd uit een norm planmatig onderhoud en een norm dagelijks onderhoud:

- a. Wonen Zuid heeft voor planmatig onderhoud de meerjarenonderhoudsbegroting 2022-2036 als uitgangspunt genomen.
  - b. Wonen Zuid heeft voor het dagelijks onderhoud de norm gebaseerd op de realisatie van de afgelopen vijf jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerkosten uit de DFC-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. Wonen Zuid hanteert hiervoor de beheerkosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2021-2025 als uitgangspunt, middels een kostenfactor per OGE toegerekend naar een norm per complex.

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

Wonen Zuid heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur	Gemiddeld 83%	Gemiddeld 84%
Onderhoudsnorm	€ 2.606	€ 2.230
Beheerlasten	€ 806	€ 798
Verhuurderheffing	€ 6.030	€ 8.146
Discontovoet	5,46%	5,80%

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

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

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

#### *Typering*

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

#### *Waarderingsgrondslag*

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

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

#### *Grondposities*

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

## **5.4 Materiële vaste activa**

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

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

#### *Verwerking van groot onderhoud*

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

## 5.5 Financiële vaste activa

### 5.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen

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

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

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

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

### 5.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

### 5.5.3 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD (Anti Taks Avoidance Directive) ingevoerd. Als gevolg van deze regeling kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden

gebracht. Ultimo 2021 bedraagt het cumulatief niet in aftrek gebrachte rentebedrag € 22,3 miljoen. In de toekomst zou dit bedrag binnen de geldende wetgeving alsnog verrekend mogen worden. Door voortwenteling van het niet-aftrekbare rentebedrag ontstaat er in de basis een tijdelijk verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. De fiscale meerjarenbegroting laat zien dat de gesaldeerde rentelasten op een dusdanig niveau blijven dat de toekomstige verrekening van de cumulatief niet-aftrekbare rente dusdanig onzeker is dat op basis daarvan de latentie niet wordt gewaardeerd.

#### **5.5.4 Leningen u/g**

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

#### **5.5.5 Overige langlopende vorderingen**

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

#### **5.5.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**

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

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

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

## 5.6 Voorraden

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

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

## 5.8 Liquide middelen

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

## 5.9 Eigen vermogen

### *Herwaarderingsreserve*

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves

verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

## 5.10 Voorzieningen

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

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

### 5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

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

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

### **5.10.2 Voorziening pensioenen**

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 126,0%. (31 december 2020: 109,4%). Op 31 december 2021 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,2% te hebben. Wonen Zuid heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

### **5.10.3 Voorziening deelneming**

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

### **5.10.4 Overige voorzieningen**

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

## **5.11 Schulden**

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



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

## 5.12 Leasing

### *Operationele leasing*

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

## 5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

## 6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

### 6.1 Algemeen

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

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

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

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

### 6.2 Bedrijfsopbrengsten

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

#### 6.2.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog.

De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1% + 1,4%).

### **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 2021	Percentages 2020
Lasten verhuur en beheer	31,4%	30,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	33,2%	34,3%
Overige directe operationele lasten*		
Projectontwikkeling t.b.v. verkopen	0,0%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,1%	0,1%
Overige waardeveranderingen (nieuwbouw)	12,1%	11,0%
Overige organisatiekosten	14,8%	15,5%
Kosten overige activiteiten	0,0%	0,0%
Leefbaarheid	8,4%	8,6%

\* In de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021 worden geen indirecte kosten meer toegerekend aan deze post. De indirecte kosten die betrekking hebben op de 'Overige directe operationele lasten' zijn verantwoord onder de post 'Lasten verhuur en beheer'. Het vergelijkende cijfer is aangepast.

#### 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 aangevane 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-aftrekbare kosten.

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

## 6.6 Aandeel van resultaat in deelnemingen

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

## 7. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (x € 1.000)

### Vastgoedbeleggingen (1)

	31-12-2021	31-12-2020
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.766.726	1.471.747
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	224.660	198.504
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.735	39.457
<b>Totaal</b>	<b>2.000.121</b>	<b>1.709.708</b>

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Verkrijgingsprijs per 1 januari	819.356	757.169	123.052	122.636
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	652.391	566.335	75.452	62.814
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.471.747</b>	<b>1.323.504</b>	<b>198.504</b>	<b>185.450</b>
<b>Mutaties</b>				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	101.830	65.556	524	0
Investerings in vastgoed in exploitatie	12.898	6.944	691	556
Investerings in vastgoed in exploitatie voorgaande jaren	0	2.130	0	324
Desinvesteringen	(7.914)	(4.125)	(282)	(513)
Herclassificatie	2.496	159	(1.883)	(144)
Herwaardering	185.635	89.430	25.066	10.285
Waardevermindering	(17.703)	(21.895)	(275)	(182)
Terugneming van waardevermindering	17.737	10.044	2.315	2.728
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>294.979</b>	<b>148.243</b>	<b>26.156</b>	<b>13.054</b>
Verkrijgingsprijs per 31 december	924.741	819.356	123.456	123.052
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	841.985	652.391	101.205	75.452
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.766.726</b>	<b>1.471.747</b>	<b>224.660</b>	<b>198.504</b>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	863.033	680.544	103.743	80.031

Onder de post herclassificaties zijn 12 niet-Daeb woningen opgenomen die in 2021 zijn verkocht aan de Daeb-tak conform de vereisten voortvloeiend uit de Woningwet 2015.

In de posten Daeb vastgoed in exploitatie en niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn 13.749 woningen, 522 BOG/MOG/ZOG en 2.240 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.892 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 2021	1.471.747		198.504	
Voorraadmutaties				
Mutatie objectgegevens		63.283		(1.471)
Methodische wijzigingen		3.606		(2.772)
Mutaties parameters:		(68.988)		(8.748)
- Mutatie- en verkoopkans	15.098		2.456	
- Markthuur	8.198		449	
- Leegwaarde	157.923		20.455	
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(5.692)		(566)	
- Disconteringsvoet	10.145		3.012	
- Overige mutatie parameters	111.405		13.341	
		297.077		39.147
Saldo mutaties parameters				
Totaal van de mutaties		294.978		26.156
Boekwaarde per 31 december 2021		1.766.725		224.660

### Parameteranalyse

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde waarde van de belangrijkste waarderingsparameters per woning (Daeb en niet Daeb) in 2021 ten overstaan van 2020 op basis van de Full waardering.

Parameters gemiddeld per woning	31-12-2021	31-12-2020	% verschil
Disconteringsvoet	5,46%	5,80%	-5,8%
Exit Yield	5,73%	6,65%	-13,9%
Mutatiegraad	7,60%	7,70%	-1,3%
Leegwaarde per woning	€ 177.937	€ 144.084	23,5%
Markthuur per maand	€ 772,84	€ 731,74	5,6%
Huidig contract / aanvangshuur per maand	€ 573,66	€ 571,06	0,5%
<b>Waardering gemiddeld per woning</b>			
Marktwaarde verhuurde staat	€ 139.839	€ 119.438	17,1%
Bruto aanvangsrendement (BAR)	5,04%	5,80%	-13,2%
Marktwaarde verhuurde staat / leegwaarde	79,00%	82,89%	-4,7%

### 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 2021 zijn de huren van alle zelfstandig gereguleerde woningen bevroren. Wonen Zuid heeft wel huurharmonisatie toegepast bij mutatie. Bij mutatie wordt ruim 98% passend toegewezen.

### *Gemiddelde waardering per woning*

- De gemiddelde marktwaarde verhuurde staat laat een stijging zien van 17%. De belangrijkste factor is een daling van de discontovoet en de stijging van de leegwaarde.
- De BAR (aanvangshuur/marktwaarde) is in 2021 verder aangescherpt.

### *Gevoeligheidsanalyse*

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2021	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde ( x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet:	5,46% 6,35%	+1%-punt -1%-punt	(198.654) 481.984	-10,0% 24,2%
Markthuur	€ 773	+1% -1%	5.497 (5.233)	0,3% -0,3%
Leegwaarde	€ 177.937	+1% -1%	10.147 (9.949)	0,5% -0,5%
Mutatiegraad:	7,63% 8,25%	+1%-punt -1%-punt	35.236 (41.766)	1,8% -2,1%

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 1.184 miljoen.

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

Effect op beleidswaarde:	Gehanteerd in beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	5,46%	0,5%-punt hoger	(118.499)
Streefhuur per maand	€ 626	€ 25,- hoger	81.680
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.606	€ 100,- hoger	(48.674)

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB x € 1.000	Niet DAEB x € 1.000	WZ totaal x € 1.000
<b>Marktwaarde per 31 december 2021</b>	1.766.726	224.660	1.991.386
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	66.122	11.744	77.866
Betaalbaarheid (huren)	(400.369)	(40.788)	(441.156)
Kwaliteit (onderhoud)	(375.706)	(24.405)	(400.111)
Beheer (beheerkosten)	(43.562)	(588)	(44.121)
<b>Beleidswaarde per 31 december 2021</b>	1.013.211	170.653	1.183.863

### Verzekeringen en zekerheden

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

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

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

Op 29 september 2021 heeft Wonen Zuid aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht als bedoeld in artikel 23 van het Reglement van Deelneming afgegeven. De op 15 april 2014 afgegeven volmacht is daarmee komen te vervallen. Door het

afgeven van de nieuwe volmacht en het vervallen van de oude volmacht is alle Daeb bezit als zekerheid bij WSW ondergebracht. Ons niet-Daeb bezit, behoudens het bezit dat als onderpand is gegeven bij ING, is daarmee vrijgekomen.

### *Desinvesteringen*

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 14 woningen, die in 2021 zijn verkocht ad € 1,3 miljoen en de sloop van 92 woningen ad € 6,8 miljoen.

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

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	53.732	38.564
Cumulatieve waardeveranderingen	(14.275)	(19.985)
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	39.457	18.579
<b>Mutaties</b>		
Overboeking opleveringen	(102.353)	(65.556)
Investeringen	61.917	82.575
Desinvesteringen	(216)	(338)
Waardeverminderingen	(5.214)	(8.603)
Terugneming van waardeverminderingen	15.144	12.800
Overboeking afwaarderingen van grondposities naar OPEX	0	1.513
Overboeking inbreng afwaarderingen in OPEX	0	(1.513)
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>(30.722)</b>	<b>20.878</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	13.080	53.732
Cumulatieve waardeveranderingen	(4.345)	(14.275)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>8.735</b>	<b>39.457</b>

### *Grondposities*

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is een bedrag van € 1,2 miljoen voor in het verleden aangekochte gronden opgenomen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten.

### *Bouwrente*

In het boekjaar is ter zake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad € 0,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd in 2021 een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,06%.

### *Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern

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

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

### Materiële vaste activa (2)

	31-12-2021	31-12-2020
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.123	8.239
Totaal	6.123	8.239

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

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal 2021
<b>Stand per 1 januari</b>				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	6.032	1.058	7.600	14.690
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(1.152)	(372)	(4.927)	(6.451)
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	4.880	686	2.673	8.239
<b>Mutaties</b>				
Investerings	0	83	199	282
Desinvesterings	0	(235)	(4.357)	(4.592)
Afschrijvingen	(256)	(186)	(373)	(815)
Correctie afschrijvingen voorafgaande jaren	0	0	0	0
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	0	213	2.796	3.009
Totaal van de mutaties	(256)	(125)	(1.735)	(2.116)
<b>Stand per 31 december</b>				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	6.032	906	3.442	10.380
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(1.408)	(345)	(2.504)	(4.257)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	4.624	561	938	6.123

### Afschrijvingen

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

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

### Desinvesteringen

De desinvesteringen betreffen zowel uit gebruik genomen en afgestoten ICT-hardware (€ 1,3 miljoen) als afwaardering van ICT-activeringen gedurende de periode 2015-2020 (€ 3,0 miljoen). Het overige betreft de desinvestering van een aantal verkochte bedrijfsauto's (€ 0,2 miljoen).

### Aangegane verplichtingen

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

### Financiële vaste activa (3)

	31-12-2021	31-12-2020
5. Deelnemingen	0	0
6. Vorderingen op overige deelnemingen	4.414	5.121
Totaal	4.414	5.121

### 5. Deelnemingen

	2021	2020
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 2021 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

	2021	2020
Saldo per 1 januari	5.121	5.131
Afwaardering vordering	(707)	(10)
Saldo per 31 december	4.414	5.121

Specificatie van aan overige deelnemingen versterkte leningen	2021	2020
Wonen Zuid Holding BV	0	0
Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV	3.299	4.006
Wonen Zuid Regio Parkstad BV	1.115	1.115
Totaal	4.414	5.121

In 2021 is de markconforme rente negatief, derhalve is er in 2021 geen rente toegerekend. Omtrent gestelde zekerheden, aflossing en looptijd zijn geen nadere afspraken gemaakt. Een bedrag van € 4,4 miljoen heeft een resterende looptijd langer dan een jaar.

## 7. Latente belastingvorderingen

	2021	2020
Saldo per 1 januari	4.545	2.688
Mutaties:		
Dotaties	2.889	1.857
Onttrekkingen	(30)	0
Totaal mutaties	2.859	1.857
Saldo per 31 december	7.404	4.545
Specificatie latente belastingvorderingen ultimo boekjaar:		
Erfpacht vorderingen	129	140
Derivaten	18	37
Onderhanden werk	229	221
Disagio langlopende schuld	141	149
Vestia leningruil	960	0
Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.927	3.998
Totaal	7.404	4.545

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,59% en hebben een gemiddelde looptijd van 29,7 jaar.

De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 34,2 miljoen.

Het kortlopende deel van de belastinglatenties per balansdatum bedraagt voor erfpacht € 27.000 (2020: € 26.000), derivaten € 13.000 (2020: € 20.000), onderhanden werk € 229.000 (2020: € 221.000), voor leningen € 16.000 (2020: € 17.000), Vestia leningruil € 960.000 (2020: nihil) en voor het fiscaal afschrijvingspotentieel € 669.000 (2020: € 425.000).

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 2021 € 511 miljoen (2020: € 316 miljoen) en de gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 18 jaar (2020: 18 jaar).

## 8. Lening u/g

	2021	2020
Saldo per 1 januari	17	28
Aflossingen	0	(11)
Saldo per 31 december	17	17

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

## Vorraden (4)

### 9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2021	31-12-2020
Grondpositie	600	600
Totaal	600	600

## Vorderingen (5)

### 10. Debiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
Zittende huurdebiteuren	336	463
Vertrokken huurdebiteuren	151	144
Overige debiteuren	35	119
	522	726
Voorziening wegens incourantheid	(28)	(39)
Totaal	494	687

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

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	3.429	2.230
Totaal	3.429	2.230

### 12. Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Gemeenten / Belastingen	85	145
Totaal	85	145

### 13. Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Vooruitbetaalde kosten	1.156	1.453
Overige overlopende posten	249	446
Totaal	1.405	1.899

### 14. Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Kas	1	4
ING Bank	4.780	5.372
Gelden onderweg	1	0
Totaal	4.782	5.376

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2021 over een gecommiteerde kredietfaciliteit bij ING van € 10 miljoen (2020: ongecommiteerd € 10 miljoen).

## Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
15. Herwaarderingsreserve	966.776	760.574
16. Overige reserves	388.468	369.330
Totaal	1.355.244	1.129.904

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

15. Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2020	593.757	69.948	663.705
Vrijval herwaardering (a.g.v. desinvesteringen)	(2.644)	(202)	(2.846)
Mutatie herwaardering	89.430	10.285	99.715
Stand per 31 december 2020	680.543	80.031	760.574
Vrijval herwaardering (a.g.v. desinvesteringen)	(3.145)	(1.354)	(4.499)
Mutatie herwaardering	185.635	25.066	210.701
Stand per 31 december 2021	863.033	103.743	966.776

Per 31 december 2021 is in totaal € 967 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 761 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 waarderen 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 € 808 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de Wonen Zuid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Zuid. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van een corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

16. Overige reserves	2021	2020
Stand per 1 januari	369.330	351.063
Resultaat boekjaar Realisatie uit herwaarderingsreserve	225.340 (206.202)	115.136 (96.869)
Stand per 31 december	388.468	369.330

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

#### *Voorstel resultaatbestemming*

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

### **Voorzieningen (7)**

#### **17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

	2021	2020
Saldo per 1 januari	3.204	6.377
Mutaties: Dotaties Onttrekkingen	9.030 (5.325)	7.393 (10.566)
Totaal mutaties	3.705	(3.173)
Saldo per 31 december	6.909	3.204
Waarvan: Looptijd < 1 jaar Looptijd > 1 jaar	6.909 0	0 3.204

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

**18. Voorziening deelnemingen**

	2021	2020
Saldo per 1 januari	1.137	1.435
Afwaardering vordering Resultaat deelneming	1.022 (295)	0 (298)
Saldo per 31 december	1.864	1.137
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	1.864	1.137

**19. Overige voorzieningen**

	31-12-2021	31-12- 2020
Personeelsjubilea Loopbaanontwikkelingsbudget	311 50	278 50
Totaal	361	328

Personeelsjubilea	2021	2020
Saldo per 1 januari	278	345
Mutaties:		
Dotaties	54	54
Onttrekkingen	(21)	(121)
Totaal mutaties	33	(67)
Saldo per 31 december	311	278
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	30	2
Looptijd > 1 jaar	281	276

Loopbaanontwikkelingsbudget	2021	2020
Saldo per 1 januari	50	207
Mutaties:		
Dotaties	18	0
Onttrekkingen	(18)	(157)
Totaal mutaties	0	(157)
Saldo per 31 december	50	50
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	50	50
Looptijd > 1 jaar	0	0

## Langlopende schulden (8)

### 20. Schulden aan banken

	31-12-2021	31-12- 2020
Leningen kredietinstellingen	610.830	575.061
Agio op de leningruil Vestia	7.387	0
<b>Totaal</b>	<b>618.217</b>	<b>575.061</b>

	31-12-2021	31-12- 2020
Leningen kredietinstellingen	630.925	577.149
Aflossing leningen volgend boekjaar *	(20.095)	(2.088)
<b>Totaal</b>	<b>610.830</b>	<b>575.061</b>
Waarvan:		
Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	22.905	43.000
Looptijd > 5 jaar	587.925	532.061

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

### Leningen kredietinstellingen

Verloopoverzicht langlopende leningen		2021	2020
Saldo per 1 januari		577.149	511.626
Ontvangsten:			
	nieuwe leningen regulier	84.864	105.000
	nieuwe leningen flex	26.000	13.000
		688.013	629.626
Betalingen:			
	aflossingen regulier	(2.088)	(1.477)
	aflossingen extra	(20.000)	(37.000)
	aflossingen flex	(35.000)	(14.000)
Saldo per 31 december		630.925	577.149

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 793 miljoen (2020: € 814 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2021 inclusief kredietopslag (credit spread).

De leningen van verschillende kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000	2021	2020
<i>Annuitair</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	38.988	41.075
Gemiddelde rente	0,38%	1,14%
Gemiddelde looptijd	11,6	11,6
<i>Fixe</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	428.937	354.074
Gemiddelde rente	1,64%	1,88%
Gemiddelde looptijd	23,4	20,1
<i>Variabele hoofdsom</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	5.000	14.000
Gemiddelde rente	-0,40%	-0,02%
Gemiddelde looptijd	32,6	34,4
<i>Roll over</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	54.000	64.000
Gemiddelde rente exclusief derivaten	-0,44%	-0,16%
Gemiddelde looptijd	21,1	25,0
<i>Basisrente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	104.000	104.000
Gemiddelde rente	3,76%	3,79%
Gemiddelde looptijd	36,7	37,7
<i>Totaal</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	630.925	577.149
Gemiddelde rente exclusief derivaten	1,68%	1,90%
Gemiddelde looptijd	24,8	26,4

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 627,6 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 20,7 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
2022	2.095	18.000	0
2023	2.103	25.000	0
2024	2.110	0	3.700
2025	2.118	0	0
2026	2.126	0	0

### Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2021 staan 6 contracten (renteswaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de renteswaps bedraagt € 39 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 2021 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 17,2 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 € 17,2 miljoen.

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

Nummer	Type	Contract-partij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-2021 €
D19	Payerswap	ING	€ 10.000.000	4,2800%	4/jul/2022	(485.756)
D20	Payerswap	ING	€ 10.000.000	4,3400%	3/jul/2023	(958.079)
D21	Payerswap	ING	€ 5.000.000	4,1900%	1/mrt/2022	(223.010)
D26	Payerswap	BNG	€ 4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(4.377.969)
D27	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5350%	1/okt/2059	(5.571.877)
D28	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5550%	3/apr/2059	(5.620.986)
<b>Totaal swaps</b>			<b>€ 39.000.000</b>			<b>(17.237.677)</b>

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

### 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 2021 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 2021 € 30 miljoen (2020: € 21 miljoen).

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Per ultimo 2021 bedroeg deze positie € 5 miljoen. In principe sturen wij op een positieve rekening courant van € 5 miljoen. Als gevolg van onze forse uitbreidingsinvesteringen en de daarmee gepaard gaande onzekerheden in de timing van de kasstromen bestaat de kans dat er tijdelijk een situatie van overliquiditeit ontstaat omdat nieuwe financieringen te vroeg worden aangetrokken vanwege vertragingen in de uitgaven. Maar als gevolg van het forse investeringsprogramma zal een op die manier ontstaan overschot in de rekening courant weer snel gaan dalen om binnen zeer afzienbare tijd weer uit te komen op het gewenste niveau.

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

Een tweede element in de beheersing van het liquiditeitsrisico is het gebruik maken van een kredietfaciliteit bij de huisbankier. De gecommiteerde kredietfaciliteit bedraagt € 10 miljoen. Deze ruimte is per ultimo 2021 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 2021 een bedrag van € 5 miljoen is opgenomen. Er is derhalve dus nog € 15 miljoen vrije ruimte.

Als laatste element beschikt Wonen Zuid per ultimo 2021 nog over een onbenutte ruimte op het WSW-borgingsplafond ten bedrage van € 2 miljoen.



**Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2021 staan geen vorderingen in dit verband uit.

**Prijsrisico**

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

**Valutarisico**

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

**Renterisico (kasstroomrisico's)**

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

**Renteswaps**

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

Wonen Zuid bezit per 31 december 2021 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 39 miljoen, bestaande uit 6 payerswaps. Alle swapcontracten lopen bij de BNG of ING onder hun raamovereenkomst financiële derivaten (RFD) of ISDA. De afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses en voldoen aan de wettelijke bepalingen. Er zijn met de ING en de BNG geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. De marktwaarde van de swapportefeuille bedraagt per ultimo 2021 € 17,2 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

	31-12-2021	31-12-2020
Agio op de leningruil Vestia	7.387	0
Totaal	7.387	0

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

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan gemeenten	238	0
Totaal	238	0

#### 22. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	20.095	2.088
Aflossingsverplichting agio op de leningruil Vestia	170	0
Totaal	20.265	2.088

#### 23. Schulden aan leveranciers

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan leveranciers	9.612	8.353
Totaal	9.612	8.353

## 24. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	4.272	6.783
Loonheffingen en pensioenpremies	385	381
Totaal	4.657	7.164

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

## 25. Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Nog af te rekenen service- en stookkosten	136	524
Totaal	136	524

## 26. Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Niet vervallen rente leningen	5.179	5.337
Vooruitontvangen subsidies	1.885	1.309
Vooruitontvangen huur	2.269	2.184
Diversen	2.037	1.975
Totaal	11.370	10.805

### *Vooruitontvangen subsidies*

De post vooruit ontvangen subsidies betreft enerzijds een subsidie ad. € 0,4 miljoen welke verstrekt is door het restauratiefonds ter financiering van het monumentencomplex Nuinhof te Nuth. Anderzijds betreft het een subsidie welke in 2020 en 2021 (€ 1,5 miljoen) ontvangen is voor het plangebied Rolduckerveld te Kerkrade. De Gemeente Kerkrade, Stadsregio Parkstad Limburg en Provincie Limburg hebben deze subsidies verstrekt voor de uitvoering van de businesscase Rolduckerveld. Het subsidiebedrag wordt jaarlijks bijgeboekt op de passivering en valt vrij naar rato van de in desbetreffende jaren gerealiseerde aankopen (appartementen in de flats Zonstraat).

## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### *Erfpacht*

Wonen Zuid heeft een aantal woningen verkocht middels een erfpachtconstructie. Dit ter stimulering van de verkoop. Dit heeft geresulteerd in verkoop van 80 woningen met erfpacht tot en met 2021 waarvan inmiddels 65 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2021 zijn er nog 15 erfpachtcontracten (2020: 17). 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 2021 € 0,5 miljoen.

### *Huurverplichtingen*

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt ultimo 2021 € 0,4 miljoen. Daarvan heeft € 0,2 miljoen een looptijd van meer dan een jaar. De verplichting met een looptijd van meer dan 5 jaar bedraagt nihil. De huurverplichtingen lopen van 2022 tot 2024.

### *Leaseverplichtingen*

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 0,2 miljoen (2020: € 0,2 miljoen).

De toekomstige leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Periode < 1 jaar	61	42
1 jaar > periode < 5 jaar	126	120
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	187	162

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

### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 23,7 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 2021 is geen lening aangetrokken met een stortingsdatum in 2022.

### *Obligo WSW*

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Deze bedroeg in 2021 0,041% (€ 0,4 miljoen). Wonen Zuid zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 6,2 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen.

De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen. In 2021 heeft Wonen Zuid een obligolening aangetrokken ad. Ca. € 15 miljoen. De verwachting is dat deze obligolening als gevolg van de toename van de geborgde leningen de komende 5 jaren (eind 2026) zal groeien naar ca. € 21 miljoen.

De oude obligoverplichting ad 3,85% die in 2020 nog in de jaarrekening is vermeld is in 2021 vervallen.

### *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 2022-2026 aangegeven dat voor deze periode geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun.

### *Transacties met verbonden partijen*

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

### *Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid*

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

### *Watersnood*

Medio juli 2021 heeft Zuid-Limburg te maken gehad met enorme overstromingen waaronder ook het bezit van Wonen Zuid in de gemeente Valkenburg a/d Geul. De geschatte schade voor Wonen Zuid bedraagt ca. € 2 miljoen welke in 2021 gemeld is bij onze verzekeraar. De herstelwerkzaamheden zijn in 2021 uitgevoerd en grotendeels gefactureerd (ca. € 1,8 miljoen).

Gezien de onzekerheid omtrent vergoeding schade door verzekeraar is de schade ook aangemeld bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) in het kader van de Wet Tegemoetkoming Schade. Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2021 is het onzeker of en in welke mate de schade (gedeeltelijk) vergoed zal worden. Derhalve is deze mogelijke schadevergoeding niet in de jaarrekening 2021 verwerkt.

### *Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid*

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

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

## 8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021 (x € 1.000)

### Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

#### 27. Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	86.070	83.077
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.339	9.440
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	683	667
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.222	1.191
	97.314	94.375
Huurderving woongelegenheden:		
- wegens leegstand	(3.555)	(3.704)
- wegens oninbaarheid	(215)	(226)
Huurderving overige verhuureenheden:		
- wegens leegstand	(110)	(153)
	(3.880)	(4.083)
Totaal huuropbrengsten	93.434	90.292

Gemeente	x € 1.000
Beekdaelen	8.139
Brunssum	3.822
Heerlen	12.924
Kerkrade	11.964
Leudal	8.383
Maasgouw	3.007
Nederweert	134
Roermond	39.948
Sittard-Geleen	951
Valkenburg a/d Geul	8.042
Totaal	97.314

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,00% (2020: 2,60%).

#### 28. Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.513	4.103
Vergoedingsderving wegens leegstand	(44)	(51)
Totaalopbrengsten servicecontracten	4.469	4.052

### 29. Lasten service contracten

	2021	2020
Servicecontracten	4.742	4.386
Totaal lasten servicecontracten	4.742	4.386

### 30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	6.161	5.230
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(76)	(82)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.085	5.148

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

	2021	2020
Planmatig onderhoud	14.112	14.908
Mutatieonderhoud	6.080	5.879
Reparatie-/klachtenonderhoud	7.443	4.837
Toegerekende organisatiekosten	6.120	5.658
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	33.755	31.282

### 32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Belastingen exploitatie	4.953	4.778
Verzekeringen	377	340
Verhuurderheffing	7.279	6.610
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	593	591
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13.202	12.319



### Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

	2021	2020
33. Omzet vastgoed in ontwikkeling	240	443
34. Lasten vastgoed in ontwikkeling	(116)	(337)
Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	124	106

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

#### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2021	2020
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
35. Verkoopopbrengst	1.689	2.029
35. Verkoopkosten	(145)	(66)
36. Toegerekende organisatiekosten	(21)	(15)
37. Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.347)	(1.651)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	176	297

De verkoopopbrengst betreft 14 verkochte woningen (2020: 12 woningen en 2 bedrijfspanden). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 0,7 miljoen.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

#### 38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(5.214)	(8.603)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	15.144	12.800
Mutatie voorziening afwaardering MVA in ontwikkeling	(3.705)	3.173
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	(5.399)	(3.912)
Toegerekende organisatiekosten	(1.128)	(823)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(302)	2.635

### 39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	27.106	12.832
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	185.669	77.580
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	212.775	90.412

### Netto resultaat overige activiteiten (14)

#### 40. Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Overige opbrengsten	618	198
Totaal opbrengst overige activiteiten	618	198

#### 41. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	(22)	(87)
Totaal kosten overige activiteiten	(22)	(87)

#### 42. Overige organisatiekosten

	2021	2020
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia deal	7.557	0
Overige organisatiekosten	917	614
Toegerekende organisatiekosten	3.365	3.347
Totaal overige organisatiekosten	11.839	3.961

#### 43. Leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	1.614	1.384
Totaal leefbaarheid	1.614	1.384

**Saldo financiële baten en lasten (15)**

	2021	2021
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(1.728)	0
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	148	15
46. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	(13.019)	(13.732)
- Borgstellingsvergoeding	(110)	(155)
- Overige rentelasten	(110)	(20)
	<u>(13.239)</u>	<u>(13.907)</u>
Totaal financiële baten en lasten	(14.819)	(13.892)

**47. Belastingen**

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Acute belastingen boekjaar	(1.971)	(2.478)
Acute belastingen voorgaande boekjaren	(1.059)	(64)
Mutatie latente belastingen	2.859	1.857
Totaal belastingen	(171)	(685)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2021	2020
Resultaat vóór belasting volgens de jaarrekening	225.216	115.533
Resultaat deelneming binnen fiscale eenheid	(5)	0
	225.211	115.533
Onderhoudslasten	(13.146)	(15.408)
Agio leningen en derivaten	(152)	(73)
Verkoopresultaat onroerende zaken	216	78
Verkoopresultaat grondpositie	(1.773)	0
Geactiveerde rente	0	41
Renteaftrekbeperkingen	9.133	7.302
Afschrijvingen vaste activa	(4.179)	(2.702)
Waardeveranderingen materiële vaste activa	(827)	(3.943)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	1.728	0
Lagere overige organisatiekosten (50% correctie agio leningruil Vestia)	3.778	0
Afboeking herinvesteringsreserve	(665)	(407)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(212.775)	(90.412)
Terugname afwaardering VSO	1.506	0
Personele voorzieningen	(92)	32
Investeringsaftrek	(4)	0
Subsidies (MIA/EIA)	(16)	(96)
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	35	34
Totale permanente en tijdelijke verschillen	(217.231)	(105.554)
Belastbaar bedrag	7.980	9.979
Fiscale verliescompensatie	0	0
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	7.980	9.979
Verschuldigde winstbelasting	1.971	2.478

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat vóór belasting) bedraagt 0,19% (2020: 0,5%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en het niet volledig waarderen van fiscaal/commerciële verschillen. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie tendeert naar nihil.

‘Correctie acute Vpb voorgaande jaren’. Deze correctie wordt veroorzaakt door diverse afwijkingen op de bij de fiscale positie gedane schattingen. Het grootste gedeelte van deze correctie wordt veroorzaakt door een afwijking van de geschatte terugname afwaardering VSO, afwijkende correctie op onderhoudslasten als gevolg van definitieve analyse renovatieprojecten, en gewijzigd bedrag aan afschrijving nu opgeleverde nieuwbouw en renovatie-uitgaven in de activastaat zijn toegerekend aan betreffende eenheden.

### **Heffingsvermindering verhuurderheffing**

Wonen Zuid heeft over de jaren 2018 tot en met 2021 voor € 8,0 miljoen aan heffingsverminderingen verhuurderheffing ontvangen. In de ingediende aangiften c.q. nog in te dienen aangiften vennootschapsbelasting zijn/worden deze bedragen in mindering gebracht op de verhuurderheffing die in het (fiscaal) resultaat is verantwoord (resultierend in een hoger resultaat).

De Advocaat-Generaal (A-G) heeft eind 2020 geconcludeerd dat de heffingsvermindering als een investeringssubsidie kan worden aangemerkt en om die reden in mindering kan komen op investeringen in het woningbezit en dus niet gesaldeerd hoeft te worden met de (bruto) verhuurderheffing. Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2021 is het nog steeds onzeker of de Hoge Raad de A-G hierin zal volgen. Mocht de Hoge Raad beslissen dat de heffingsvermindering in lijn met de conclusie van de A-G in mindering kan worden gebracht op de investeringen dan zal de belastbare winst met het bedrag van de heffingsvermindering lager worden vastgesteld. Het effect op het resultaat en vermogen betreft (cumulatief) € 1,5 miljoen positief.

### **48. Aandeel in resultaat van deelnemingen**

	2021	2020
Wonen Zuid Holding BV	295	288
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	295	288

### 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

	2021	2020
Salarissen	9.187	8.860
Sociale lasten	1.183	1.351
Pensioenen	1.202	1.558
Overige personeelskosten	1.235	971
<b>Totaal personeelslasten</b>	<b>12.807</b>	<b>12.740</b>

### Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2021 had Wonen Zuid gemiddeld 142,98 werknemers in dienst (2020: 139,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: nihil)

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2021	2020
Afschrijving huisvesting	256	250
Afschrijving inventaris	16	18
Afschrijving automatisering	357	1.130
Afschrijving vervoersmiddelen	186	114
<b>Totaal afschrijving (im)materiële vaste activa</b>	<b>815</b>	<b>1.512</b>

### Overige indirecte bedrijfslasten

	2021	2020
Huisvestingskosten	556	570
Automatiseringskosten	2.596	1.746
Advieskosten	534	368
Kantoorkosten	202	188
Autokosten	120	162
Algemene bedrijfskosten	271	297
<b>Totaal overige indirecte bedrijfslasten</b>	<b>4.279</b>	<b>3.331</b>

**Accountants honoraria**

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

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	164	173
Andere controlewerkzaamheden	19	19
Nagekomen last voorgaand jaar	0	10
Fiscale advisering	0	0
Vrijval voorgaand boekjaar	(15)	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	168	202

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 2021, 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 2021 en het resultaat over 2021.

## 9. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / niet-DAEB

### 9.1 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2021 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2021 x € 1.000		31-12-2020 x € 1.000	
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.766.726		1.471.747	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.109		38.721	
		1.774.835		1.510.468
<b>Materiële vaste activa</b>				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.106		8.222	
Overige zaken in exploitatie	0		0	
		6.106		8.222
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen	183.601		155.481	
Latente belastingvorderingen	6.320		3.784	
Leningen u/g	45.000		48.000	
		234.921		207.265
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Debiteuren	424		519	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.086		2.006	
Overige vorderingen	85		145	
Overlopende activa	1.294		1.718	
		4.889		4.388
Liquide middelen		4.564		5.593
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.025.315</b>		<b>1.735.936</b>

PASSIVA	31-12-2021		31-12-2020	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	966.776		760.575	
Overige reserve	388.468	1.355.244	369.330	1.129.905
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.909		3.204	
Overige voorzieningen	325	7.234	295	3.499
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan banken		618.217		575.061
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	238		0	
Aflossingsverplichting	20.265		2.088	
Schulden aan leveranciers	8.877		8.074	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.191		6.447	
Overige schulden	98		460	
Overlopende passiva	10.951	44.620	10.402	27.471
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>2.025.315</b>		<b>1.735.936</b>



## 9.2. WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2021

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
<b>Functioneel model</b>		
Huuropbrengsten	83.129	79.962
Opbrengsten servicecontracten	4.132	3.840
Lasten servicecontracten	(4.365)	(4.150)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(5.490)	(4.632)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(29.971)	(28.195)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(11.746)	(10.736)
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>35.689</b>	<b>36.089</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.159	1.271
Toegerekende organisatiekosten	(19)	(13)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.067)	(1.143)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>73</b>	<b>115</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(449)	2.829
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	185.669	77.580
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>185.220</b>	<b>80.409</b>
Opbrengst overige activiteiten	561	158
Kosten overige activiteiten	(22)	(87)
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>539</b>	<b>71</b>
Overige organisatiekosten	(11.466)	(3.568)
Leefbaarheid	(1.462)	(1.250)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>208.593</b>	<b>111.865</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.058	2.040
Rentelasten en soortgelijke kosten	(13.239)	(13.905)
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>(11.181)</b>	<b>(11.865)</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>197.412</b>	<b>100.001</b>
Belastingen	(191)	(616)
Resultaat niet DAEB	28.119	15.751
<b>Jaarresultaat</b>	<b>225.340</b>	<b>115.136</b>

**9.3. KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2021**

(directe methode)	2021 x € 1.000		2020 x € 1.000	
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huren	83.470		80.857	
Vergoedingen	4.355		4.347	
Overige bedrijfsontvangsten	475		217	
Renteontvangsten	1.923		2.059	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		90.223		87.480
Betaling aan werknemers	(10.420)		(10.567)	
Onderhoudsuitgaven	(23.023)		(23.701)	
Overige bedrijfsuitgaven	(14.539)		(14.700)	
Rente uitgaven	(13.392)		(14.434)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(423)		(91)	
Verhuurdersheffing	(6.503)		(5.691)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(154)		(154)	
Vennootschapsbelasting	(3.805)		(5.783)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(72.259)		(75.121)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>17.964</b>		<b>12.359</b>
<b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.104		1.051	
(Des)investeringsontvangsten overige	80		0	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		1.184		1.051
Nieuwbouw huur	(39.890)		(55.133)	
Verbeteruitgaven	(31.400)		(30.182)	
Aankoop	(3.381)		(1.709)	
Sloopuitgaven	(1.600)		(984)	
Investerings overig	(682)		(1.240)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(76.953)		(89.248)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(75.769)		(88.197)
Ontvangsten overige	3.000		3.000	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		3.000		3.000
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		<b>(72.769)</b>		<b>(85.197)</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe te borgen leningen	84.864		105.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		84.864		105.000
Aflossing geborgde leningen	(22.088)		(39.477)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(22.088)		(39.477)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>62.776</b>		<b>65.523</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>		<b>(7.971)</b>		<b>(7.315)</b>
Wijziging kortgeld		(9.000)		0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.593		12.908	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.564		5.593	
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>		<b>(1.029)</b>		<b>(7.315)</b>

#### 9.4. BALANS niet-DAEB PER 31 DECEMBER 2021 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2021 x € 1.000		31-12-2020 x € 1.000	
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	224.660		198.504	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	626		736	
		225.286		199.240
<b>Materiële vaste activa</b>				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17		17	
		17		17
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	4.414		5.121	
Latente belastingvorderingen	1.084		761	
Leningen u/g	17		17	
		5.515		5.899
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		600		600
<b>Vorderingen</b>				
Debiteuren	70		168	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	343		224	
Overlopende activa	111		180	
		524		572
Liquide middelen		218		(216)
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>232.160</b>		<b>206.112</b>

PASSIVA	31-12-2021 x € 1.000		31-12-2020 x € 1.000	
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	103.743		80.031	
Overige reserve	79.858	183.601	75.449	155.480
<b>Vorzieningen</b>				
Voorziening deelnemingen	1.864		1.137	
Overige voorzieningen	36	1.900	33	1.170
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan groepsmaatschappijen		45.000		48.000
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan leveranciers	735		277	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	466		716	
Overige schulden	38		66	
Overlopende passiva	420	1.659	403	1.462
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>232.160</b>		<b>206.112</b>

**9.5. WINST- EN VERLIESREKENING niet-DAEB OVER 2021**

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Functioneel model</b>		
Huuropbrengsten	10.305	10.329
Opbrengsten servicecontracten	337	212
Lasten servicecontracten	(377)	(236)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(596)	(517)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(3.784)	(3.087)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.455)	(1.581)
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.430</b>	<b>5.120</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	240	506
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(116)	(400)
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>124</b>	<b>106</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.881	851
Toegerekende organisatiekosten	(2)	(1)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(2.162)	(651)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>717</b>	<b>199</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(467)	(210)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.106	12.832
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>26.639</b>	<b>12.622</b>
Opbrengst overige activiteiten	57	40
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>57</b>	<b>40</b>
Overige organisatiekosten	(373)	(394)
Leefbaarheid	(152)	(134)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>31.442</b>	<b>17.559</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(1.728)	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	15
Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.920)	(2.042)
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>(3.637)</b>	<b>(2.027)</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>27.805</b>	<b>15.532</b>
Belastingen	20	(69)
Aandeel in resultaat van deelnemingen	295	288
<b>Jaarresultaat</b>	<b>28.120</b>	<b>15.751</b>

**9.6. KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB 2021**

(directe methode)	2021		2020	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huren	10.422		10.450	
Vergoedingen	365		212	
Overige bedrijfsontvangsten	39		37	
Renteontvangsten	11		9	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.837		10.708
Betaling aan werknemers	(1.158)		(1.174)	
Onderhoudsuitgaven	(3.267)		(2.898)	
Overige bedrijfsuitgaven	(1.702)		(1.874)	
Rente uitgaven	(1.920)		(2.040)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(6)		(6)	
Verhuurdersheffing	(777)		(919)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(17)		(12)	
Vennootschapsbelasting	(423)		(644)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(9.270)		(9.567)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>1.567</b>		<b>1.141</b>
<b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.819		614	
Verkoopontvangsten grond	262		1.001	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		3.081		1.615
Nieuwbouw huur	0		0	
Verbeteruitgaven	(1.214)		(160)	
Aankoop	0		0	
Sloopuitgaven	0		0	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(1.214)		(160)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		1.867		1.455
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		0		0
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		<b>1.867</b>		<b>1.455</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
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)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(3.000)</b>		<b>(3.000)</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>		<b>434</b>		<b>(404)</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	(216)		188	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	218		(216)	
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>		<b>434</b>		<b>(404)</b>

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

### WNT-verantwoording 2021 Wonen Zuid

De WNT is van toepassing op Wonen Zuid. Het voor Wonen Zuid toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 197.000 met het corresponderende bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Bedragen x € 1	De heer ir. A. (Arnold) van Malde
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01-2021 t/m 31-12-2021
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	178.674
Beloning betaalbaar op termijn	18.326
<b>Subtotaal</b>	<b>197.000</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>197.000</b>
Reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>	
Bedragen x € 1	De heer ir. A. (Arnold) van Malde
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01-2020 t/m 31-12-2020
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	171.066
Beloning betaalbaar op termijn	24.672
<b>Subtotaal</b>	<b>195.738</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>195.738</b>

Bedragen x € 1	De heer drs. V.R.A. (Vincent) Jansen	De heer drs. S.H.J. (Harold) Lardinois	De heer ir. M.G. (Marc) Schroten
Functiegegevens	Waarnemend bestuurder	Waarnemend bestuurder	Waarnemend bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	05/07-31/12	05/07-31/12	05/07-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	69.479	74.942	71.053
Beloning betaalbaar op termijn	8.911	8.911	8.911
<b>Subtotaal</b>	<b>78.390</b>	<b>83.853</b>	<b>79.964</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	97.151	97.151	97.151
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>78.390</b>	<b>83.853</b>	<b>79.964</b>
Reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>			
Functiegegevens	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Dienstbetrekking?	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Beloning betaalbaar op termijn	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Subtotaal</b>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

### Toeziethoudende functionarissen

Bedragen x € 1	De heer ing. K. (Kor) Bonnema	Mevrouw mr. drs.A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw mr. drs.A.F.A.A. (Ans) Cuijpers
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-30/09	01/10-31/12	01/01-30/09
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging	17.062	5.687	11.394
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.102	7.448	14.735
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>			
Functiegegevens	Voorzitter	N.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	N.v.t.	01/01-31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging	21.800	N.v.t.	14.550
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	N.v.t.	18.900



Bedragen x € 1	De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc	De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig	Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31-12	15/10-31/12	01/01-31/12	27/01-31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	15.200	3.228	15.200	13.933
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	4.210	19.700	18.297
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
				N.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>				
Bedragen x € 1	De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc	De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	Mevrouw drs. S.M. (Sigrid) Helbig	Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA
Functiegegevens	Lid	N.v.t.	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	N.v.t.	01/07-31/12	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	14.550	N.v.t.	7.275	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.900	N.v.t.	9.502	N.v.t.

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

In 2021 is dit niet van toepassing.

## 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 11. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld door het (waarnemend) bestuur.

drs. V.R.A. Jansen

drs. S.H.J. Lardinois MBA

ir. M.G. Schroten

Roermond, 17 juni 2022

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van Commissarissen dd. 17 juni 2022.

w.g.

mr. drs. A.F.A.A. Cuijpers

w.g.

J.T.M. Munten MSc

w.g.

drs. S.M. Helbig

w.g.

ir. P.P.M. Nouwen

w.g.

E.C.A. Voeten MSc MBA

## 12. OVERIGE GEGEVENS

### *12.1 Bestemming van het resultaat*

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

Het resultaat wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de overige reserves. Hierop vooruitlopend is dit als zodanig in de jaarrekening verwerkt.

### *12.2 Controleverklaring*

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



## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

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

---

### **Verklaring over de jaarrekening 2021**

---

#### **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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

#### **Wat we hebben gecontroleerd**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- Balans per 31 december 2021;
- Winst- en verliesrekening over 2021;
- 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.

---

*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](http://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](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

### *Onafhankelijkheid*

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

---

### *Onze controleaanpak*

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### *Samenvatting en context*

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

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf '4.7 Oordelen en schattingen' in het hoofdstuk '4. Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening' van de jaarrekening, heeft Stichting Wonen Zuid de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de aanbestedingen en de controle van de WNT.

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

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



#### **Materialiteit**

- Materialiteit: € 20.280.000.
- Specifieke materialiteit: € 1.000.000.

#### **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.

<b>Materialiteit</b>	€ 20.280.000
<b>Specifieke materialiteit</b>	€ 1.000.000
<b>Hoe is de materialiteit bepaald</b>	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Wonen Zuid.  Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.  Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.

---

### *De overwegingen voor de gekozen benchmark*

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

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

---

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 1.010.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 50.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

### *De reikwijdte van onze controle*

#### *Stichting Wonen Zuid maakt gebruik van een serviceprovider*

Stichting Wonen Zuid maakt gebruik van software voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde. 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 rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

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

### *Controleaanpak frauderisico's*

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Wonen Zuid en haar omgeving, 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, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf 7.4 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling, het risicomangementstatuut en het risicomangementbeleid, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, 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 het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i> Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.	Wij hebben 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.  Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.  Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.  Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.



### *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 mogelijke onjuistheid in 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.

### *Controlewerkzaamheden en observaties*

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.

### *Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie door belangenverstrengeling bij aanbestedingen*

Stichting Wonen Zuid kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierbij bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op de niet-onafhankelijke selectie van aannemers of het bestaan van een schijn van belangenverstrengeling of omkoping.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van de onderhoudskosten.

Wij hebben aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en een selectie van transacties getoetst.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces met betrekking tot belangenverstrengeling of omkoping.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van een advocatenbrief en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

### *Controleaanpak continuïteit*

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

### *De kernpunten van onze controle*

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

#### ***Kernpunten***

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

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

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2021 € 1.991 miljoen. Voor

#### ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

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

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd.

---

### *Kernpunten*

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

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

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

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

---

### *Onze controlewerkzaamheden en observaties*

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

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

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd. 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 waardering van het vastgoed in exploitatie met toepassing van de full-versie van het Handboek.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving.

---

---

## ***Kernpunten***

---

### ***Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie***

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

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Wonen Zuid de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Wonen Zuid, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

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

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

---

## ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Wonen Zuid en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

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

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

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

---

---

### ***Kernpunten***

---

### ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

---

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

---

### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

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

---

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

---

### ***Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten***

---

#### ***Onze benoeming***

Wij zijn in 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Wonen Zuid door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 4 jaar accountant van de toegelaten instelling.

### ***Geen verboden diensten***

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

### ***Geleverde diensten***

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

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

---

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen.



Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

Maastricht, 17 juni 2022  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 van Stichting Wonen Zuid***

---

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

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

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

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





Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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