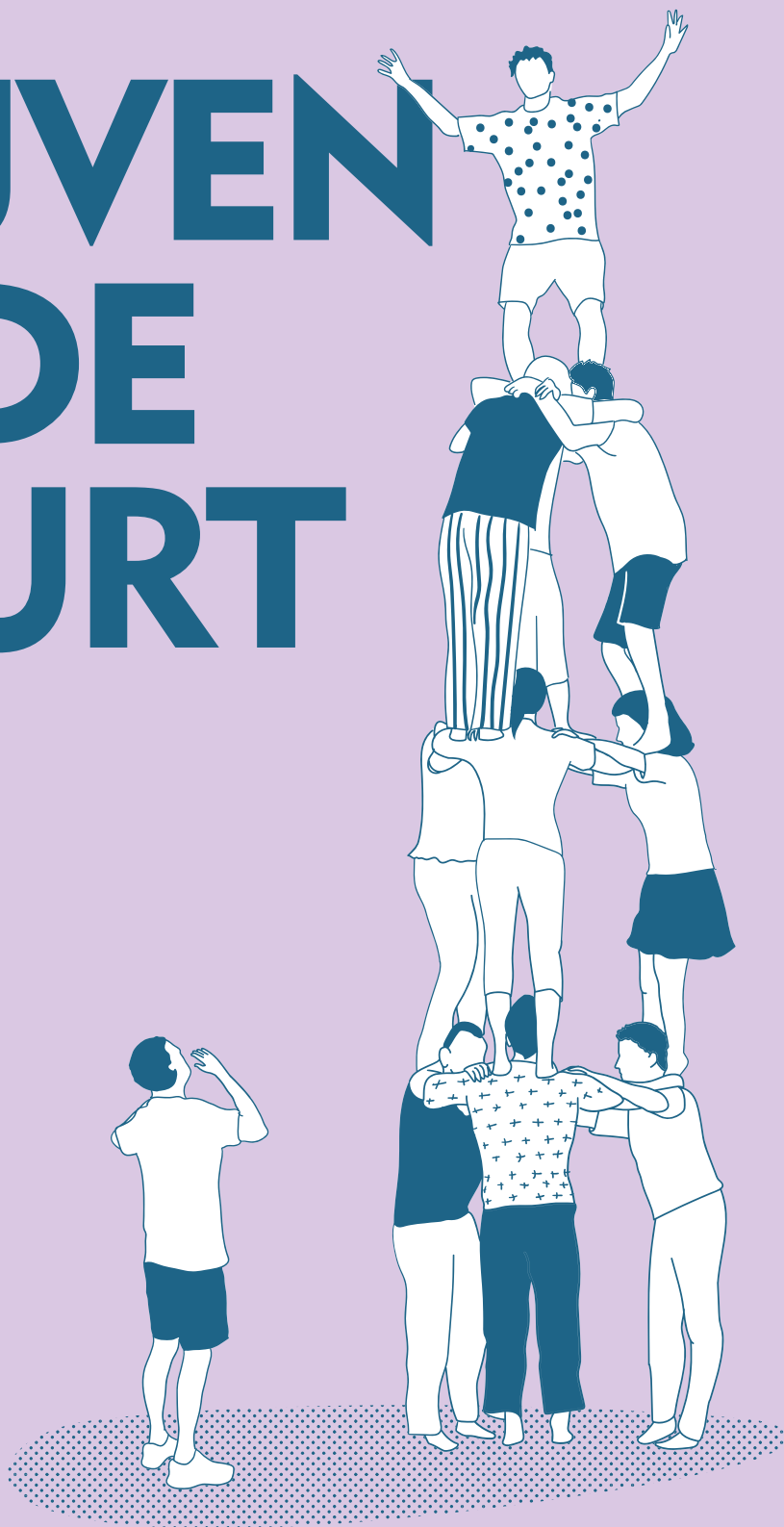


Jaarverslag 2021

# WE BLIJVEN IN DE BUURT



Voor iedereen  
een thuis



wonen limburg



winnaar horst 2021:  
**TROTS  
OP MIJN  
BUURT**  
Bijdrage aan het plan van  
de Tweedekostenbuurt  
in Amersfoort

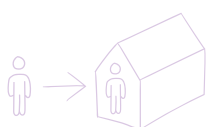


Jaarverslag 2021

# **WE BLIJVEN IN DE BUURT**

# WONEN LIMBURG IN HET KORT

## ONTWIKKELING BEZIT



**2.070**  
woningen wisselden  
van huurder



**87**  
eenheden  
verkocht



**114**  
eenheden  
gesloopt



**29**  
eenheden  
aangekocht



**16** nieuwbouw  
projecten geleverd  
(267 woningen)



**12** projecten  
in uitvoering  
(178 woningen)

## GEMIDDELDE MARKTWAARDE



**€ 151.286**  
woningen



**€ 41.892**  
overig bezit



**3.494**  
goedkoop



**19.186**  
betaalbaar



**1.378**  
hogere  
sociale huur



**1.314**  
vrije sector

## CONTACT MET ONZE HUURDERS



Telefoontjes naar ons  
WoonAdviesTeam: 84.000  
zowel in 2020 als in 2021



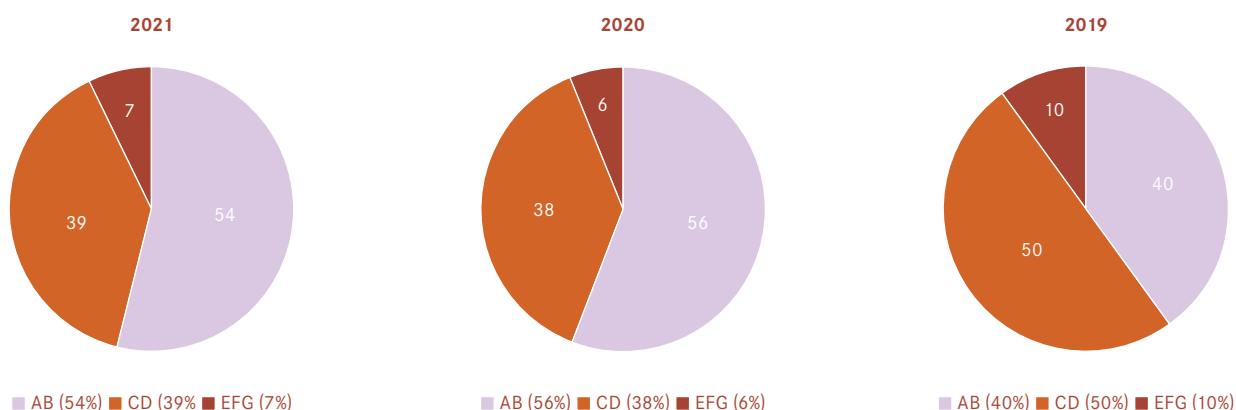
Telefoontjes direct naar  
ketenpartners: 64.000 in 2020  
en 82.000 in 2021



We scoorden een 7,7  
op klanttevredenheid

## ENERGIELABELS

In 2021 hadden we gemiddeld label B.



Omdat de meetmethodiek van de labeling is aangepast, is het percentage AB-labels iets lager dan in 2020 en het percentage EFG-labels iets hoger.

## ENERGIEPROJECTEN

We verduurzamen jaarlijks een deel van ons bestaande woningbezit.



## LEEFBAARHEID

De totale uitgaven leefbaarheid zijn in 2021 met € 100.000,- gedaald.

2,5

miljoen in 2021

2,6

miljoen in 2020

## KENGETALLEN

	2021	2020
<b>Woningbezit</b>		
Aantal woningen	25.346	25.203
Aantal overige verhuureenheden	5.376	5.367
	<b>30.722</b>	<b>30.570</b>
<b>De huur</b>		
Gemiddelde huurprijs van onze woningen in €	552	566
Totale huuropbrengst (€ miljoen)	183,1	177,2
Huurderving in % van de jaarhuur	1,05%	1,17%
Aantal ontruiming	29	35
<b>Financieel</b>		
Interest coverage ratio	2,22	1,70
Solvabiliteit (beleidswaarde)	57,3%	52,1%
Loan to Value (beleidswaarde)	38,3%	45,8%
Dekkingsratio (marktwaarde)	43,5%	55,9%
Jaarresultaat x € 1.000	467.172	276.735
<b>Overig</b>		
Gemiddelde personeelsformatie (fte)	246,1	236,7

# INHOUDSOPGAVE

## BESTUURSVERSLAG

<b>1. WE BLIJVEN IN DE BUURT</b>	<b>6</b>	<b>6. ONZE ORGANISATIE EN MENSEN</b>	<b>44</b>
		6.1 Organisatiestructuur	45
<b>2. HIER STAAN WE VOOR</b>	<b>10</b>	6.2 Nevenstructuren	45
		6.3 Dochter- en zusterondernemingen	46
<b>3. DE BEWONER VOELT ZICH THUIS</b>	<b>12</b>	6.4 Onze medewerkers	46
3.1 Betaalbaar wonen	13	6.5 Raad van Medezeggenschap	48
3.2 Verhuur van woningen	14	<b>7. VERANTWOORD BESTUREN</b>	<b>50</b>
3.3 Leefbaarheid	14	7.1 Governance	51
3.4 Contact met onze huurders	17	7.2 Risicomanagement en prestatie management	52
3.5 Verslag Huurdersraad	19	7.3 Raad van Commissarissen	54
<b>4. ZONDER HUIS GEEN THUIS</b>	<b>22</b>		
4.1 Onze opgave in vastgoed	23		
4.2 Ontwikkeling van ons bezit	24		
4.3 Wat deden we aan nieuwbouw en transformatie?	25		
4.4 Onderhoud	30		
4.5 Ons portefeuillemanagement	31		
<b>5. WE WERKEN AAN EEN DUURZAME SAMENLEVING</b>	<b>32</b>		
5.1 Leefbare wijken en dorpen	33		
5.2 Aandacht voor onze aarde	33		
5.3 Slim omgaan met ons geld	36		
5.3.1 Financiële ratio's	36		
5.3.2 Rendement	37		
5.3.3 Het resultaat	37		
5.3.4 Het verhaal bij het vermogen	38		
5.3.5 Duurzaam financieel bedrijfsmodel	40		
5.3.6 Wat staat ons te wachten?	41		

## JAARREKENING

<b>8. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021</b>	<b>62</b>
8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2021	62
8.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	65
8.3 Kasstroomoverzicht (directe methode) over 2021	66
8.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	68
8.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	69
8.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	70
8.7 Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	78
8.8 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	81
8.9 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021	82
8.10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	112
<b>9. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021</b>	<b>122</b>
9.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2021	122
9.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021	125
9.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht (directe methode) 2021	126
9.4 Grondslagen op de enkelvoudige jaarrekening	128
9.5 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021	129
9.6 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021	150
9.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	159

## OVERIGE GEGEVENS

<b>10. OVERIGE GEGEVENS 2021</b>	<b>164</b>
10.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	164
10.2 Statutaire regeling winstbestemming	170

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Leefbaarheid 2021 (exclusief personeelskosten) per gemeente	172
Bijlage 2: Persoonlijke gegevens Raad van Commissarissen en bestuur	173
Bijlage 3: Hoofd- en nevenfuncties bestuur en Raad van Commissarissen	174

# 1. WE BLIJVEN IN DE BUURT

We hoopten ervan af te zijn, maar 2021 werd opnieuw een jaar van corona. Steeds verlangden we naar 'het nieuwe normaal', maar dat bleef maar uitgesteld worden. Als een race waarin de finish steeds verschuift. Aan het eind van het jaar hoorden we voorzichtig positieve geluiden: 'we zijn toch wel goed door de pandemie gekomen' en 'de sociaaleconomische schade lijkt mee te vallen'. In algemene zin lijkt het daarop, maar er is een 'maar'. Veel van onze bewoners zijn kwetsbaar. Door hun leeftijd, gezondheid of sociale positie bijvoorbeeld. We zien dat juist hun problematieken ernstig zijn verzaaid door corona. De volle omvang van dat probleem gaan we pas de komende tijd zien.

## **INTENSIEVE SAMENWERKING**

Dat maakt een beweging die we al eerder inzetten urgenter dan ooit: de samenwerking in onze buurten en wijken moeten we nog intensiever gaan vormgeven. Dat vraagt om een hechte samenwerking met partnerorganisaties in het sociaal domein. Liefst werken we letterlijk zij aan zij samen met hen en met onze bewoners aan betere, veiligere en gezonde buurten en wijken. Dat vraagt ook een omslag in denken binnen onze organisatie. In het verleden gebeurde het dat we een straat renoveerden en achteraf dachten: het was toch mooi geweest als we daar bijvoorbeeld een aantal kleine zorgunits hadden gerealiseerd.

## **TECHNISCH EN SOCIAAL GAAN HAND IN HAND**

Steeds beter laten we die sociale opgave voor de vastgoedopgave uitgaan. We kijken wat de behoeften van bewoners zijn, voordat we in vastgoedoplossingen gaan denken. Dat levert betere, sociaal duurzame en leefbaardere wijken en dorpen op. Ook bij onderhoudswerkzaamheden combineren we technische verbeteringen met sociale verbeteringen. We zijn bijvoorbeeld in rap tempo woningen aan het verduurzamen. Elk jaar komen we bij duizend huishoudens thuis om de isolatie te verbeteren en andere energetische maatregelen te nemen.

Een moment dat we nu ook aangrijpen om het gesprek met bewoners aan te gaan over hoe zij hun woonomgeving beleven, en wat er beter kan aan die beleving.

## **PERELS VAN PROJECTEN**

Die vaste combinatie van technische en sociale verbetering levert parels van projecten op. De Auroraflat in Heerlen bijvoorbeeld, waar we de renovatie van het gebouw combineerden met een kunstproject. Samen met een street-artcollectief maakten bewoners van hun gebouw de grootste mural van Europa. Dat kweekte saamhorigheid én hernieuwde trots op de buurt. Van een andere orde is de aanpak van de Saffierflat, ook in Heerlen. In een lang traject zorgden we dat de bewoners van dit overlastgebouw passende woonruimte en zo nodig passende zorg kregen. Pas daarna maakten we plannen om van de flat weer een prettig en eigentijds gebouw te maken.

## **TOENEMENDE BOUWSTROOM**

De kwalitatieve opgave van Wonen Limburg is groot. Dat neemt niet weg dat er ook een kwantitatieve opgave ligt. Een aantal jaren dachten we in bepaalde regio's bezit te kunnen gaan afstoten vanwege krimp, maar dat denken is gekanteld. Zo wordt het gemiddelde huishouden kleiner, en daarmee neemt het aantal huishoudens toe. En er zijn groepen die we tot voor kort weinig bedienden, zoals studenten en arbeidsmigranten. Ook die groepen willen we als Wonen Limburg een thuis bieden. Met de normalisering van het thuiswerken wordt bovendien de afstand van huis naar werk minder betekenisvol. We verwachten daarom een toenemende interesse van mensen uit andere delen van het land voor wonen in Limburg. Al met al gaat onze bouwstroom behoorlijk toenemen. Voor 2022 hebben we ruim 1.000 nieuwbouwwoningen in uitvoering en in voorbereiding.



### **GEMEENSCHAPSZIN IN NIEUWE HOFJES**

In 2021 leverden we ook een aantal mooie projecten op. In Weert bouwden we bijvoorbeeld woningen voor de vereniging Hofje het Genietschap. De nieuwe bewoners waren specifiek op zoek naar een plek met gemeenschapszin, waar burens naar elkaar omkijken. In Venray bouwden we een soortgelijk project. En in Weert leverden we de Kuiperhof op. Een gloednieuwe woonplek voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel. In dit gebouw kunnen zij dankzij de nieuwste zorgtechnologie optimaal meedoen in de maatschappij. In een aantal plaatsen zijn we ten slotte betrokken bij de revitalisatie van stads- en dorpscentra.

### **INZETTEN OP LEEFBARE DORPEN**

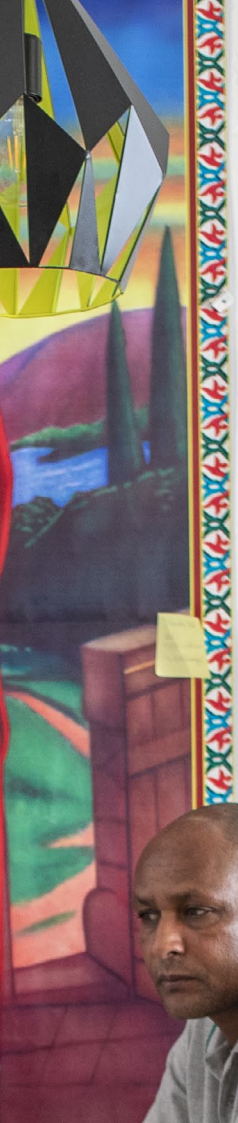
Dat laatste is belangrijk om extra te benoemen: revitalisatie van dorpen. Waar we eerder bewust kozen om te investeren in stadswijken, zetten we nu ook vol in op levendige dorpen. We hebben daar te maken met een complex probleem. In veel dorpen is het op de korte termijn voor met name jongeren moeilijk om een woning te vinden. Maar op de middellange en lange termijn lijkt er op veel plekken geen grote kwantitatieve vraag. Op die plekken denken we in creatieve oplossingen, zoals tijdelijke bouw, verplaatsbare bouw of herbestemming van bestaand vastgoed.

### **WONEN-LIMBURG-DNA**

Ook in 2021 konden we onze projecten alleen realiseren dankzij het sociale hart, de creatieve oplossingen en de integrale blik van onze medewerkers. Dat verdient een groot compliment. We verwelkomden in het verslagjaar een behoorlijk aantal nieuwe collega's. Hun ervaring en frisse blik op onze organisatie droegen wezenlijk bij aan onze resultaten in 2021. Een aantal collega's vertrok, onder wie mijn medebestuurder Wim Hazeu. Hij zet zijn talenten nu in bij collega-corporatie Woonpunt. Voor hem en alle oud-collega's geldt: we vinden het jammer dat ze vertrokken, maar zijn vooral trots dat zij een beetje van het Wonen-Limburg-DNA meenemen naar een nieuwe werkgever.

**Ger Peeters**



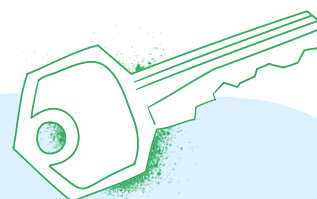


# 2. HIER STAAN WE VOOR

Thuis. Iedereen verdient het om een thuis te hebben. 'Thuis' betekent voor ons meer dan vier muren en een dak. Je wilt goed en betaalbaar kunnen wonen in een fijne omgeving. Wonen Limburg betreft bewoners daarbij. Samen met bewoners bouwen we aan wijken, buurten en dorpen. We willen dat mensen zich thuis voelen, nu en in de toekomst. Dat is wat telt. Drie thema's staan voor ons de komende jaren centraal in ons werk:

THEMA 1

**DE BEWONER  
VOELT ZICH  
THUIS**



THEMA 2

**ZONDER HUIS  
GEEN THUIS**

THEMA 3

**WE WERKEN  
AAN EEN  
DUURZAME  
SAMENLEVING**



In 2021 hielden we onze strategische koers kritisch tegen het licht. We wilden graag dat het document de evolutie van onze organisatie zou aangeven. Dat het zou laten zien hoe vastgoed en sociale verbetering steeds meer hand in hand gaan. Natuurlijk staan de bewoners ook in het nieuwe document centraal en blijft vastgoed de kurk waarop we als organisatie drijven. Maar we wilden beter beschrijven hoe we met integraal werken op meer domeinen het verschil kunnen maken.

#### **Bewoners betrokken**

We vonden het belangrijk om bewoners een stem te geven in de nieuwe koers. Daarom hebben we via internet een concepttekst voorgelegd aan iedere bewoner die wilde meelesen. Ook de Huurdersraad las in een vroeg stadium mee. Alle vragen en suggesties die we binnenkregen, hebben we zo veel mogelijk verwerkt in de definitieve tekst. Bovendien zoeken we naar een vorm om de koers – of het toekomstplan, zoals we het zijn gaan noemen – levend te houden. Waarin bewoners ons voortdurend kunnen bevragen over het plan, en waarin wij voortdurend kunnen bijsturen als dat nodig is.

#### **Stem van de bewoners wordt gehoord**

**“Ik heb meteen gereageerd toen ik de oproep zag om mee te denken over het toekomstplan van Wonen Limburg. Je kan wel roepen vanaf de zijlijn, maar ik vind het belangrijk dat mijn stem wordt gehoord.”**

**Frans de Groot, Venray**

#### **Helder en beknopt**

We kozen voor een heldere structuur en een beknopt aantal speerpunten. Zo voorkomen we dat we in een woordenbrij verzanden, en kunnen we ons concentreren op wat er echt toe doet. De drie thema's in het toekomstplan zijn:

##### **1. De bewoner voelt zich thuis**

We zorgen dat bewoners zich thuis voelen. In hun huis, in hun buurt en bij Wonen Limburg. Bewoners zijn niet alleen huurders of toekomstige huurders. Het gaat om alle bewoners van een buurt, wijk of dorp waarin Wonen Limburg woningen verhuurt.

##### **2. Zonder huis geen thuis**

Wij zorgen voor genoeg betaalbare woningen. Woningen die veilig, gezond en prettig zijn om in te leven. Woningen die zijn gebouwd voor de toekomst. We zorgen voor woningen voor mensen die niet zelf in staat zijn om dat te regelen. Ook zijn we er voor

mensen die wel iets meer inkomen hebben.

Voor hen zijn er nog steeds te weinig betaalbare woningen. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, dus zoeken ze een particuliere huurwoning. Of een goedkope koopwoning. Deze zijn moeilijk te vinden. Via Wonen Limburg Accent bieden we ook aan deze groep betaalbare woningen.

##### **3. We werken aan een duurzame samenleving**

In de wereld om ons heen spelen veel grote problemen tegelijk, zoals klimaatverandering, het tekort aan betaalbare woningen, toename van statushouders en arbeidsmigranten, politieke onzekerheid, vergrijzing en kwetsbaarheid van de zorg. De grote vragen van deze tijd hebben grote en vooral duidelijke antwoorden nodig. Wij proberen in de wijken dingen te doen die voor zoveel mogelijk problemen tegelijk een oplossing bieden. Wanneer we woningen bouwen of renoveren doen we dat daarom met aandacht voor de mens, de woning én de omgeving.

#### **BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN**

Op basis van onze speerpunten brengen we jaarlijks een bod uit aan elke gemeente waar we actief zijn. Daarin staat welke activiteiten we de komende tijd specifiek in die gemeente willen ondernemen. Dat bod is de basis voor de gesprekken met gemeenten en huurdersorganisaties om te komen tot prestatieafspraken. Daarin leggen alle partijen vast welke inspanning ze de komende periode leveren.

#### **Meerjarig en regionaal**

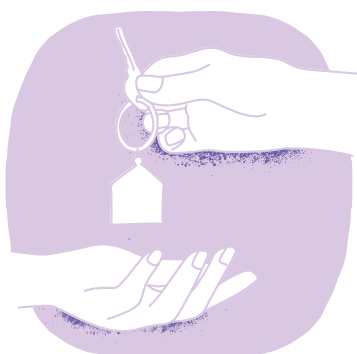
In 2021 viel op dat steeds meer gemeenten het belang inzien van een duurzame integrale aanpak. Dat betekent dat we op meer plekken dan voorheen meerjarige prestatieafspraken maken. Bovendien maken we vaker afspraken op regionaal niveau. Dat versterkt de continuïteit en de samenhang in de uitvoering; een positieve ontwikkeling.

# 3. DE BEWONER VOELT ZICH THUIS

We zorgen dat bewoners zich thuis voelen. In hun huis, in hun buurt en bij Wonen Limburg. Bewoners zijn niet alleen huurders of toekomstige huurders. Het gaat om álle bewoners van een buurt, wijk of dorp waarin Wonen Limburg woningen verhuurt.



Ruim 2.000 huurders kregen een huurverlaging van gemiddeld € 40,- per maand



2.070 woningen wisselden van huurder



101 woningen werden verhuurd aan vergunninghouders



We gaven ruim € 2,5 mln uit aan leefbaarheid



We scoorden een 7,7 voor klanttevredenheid



De Huurdersraad kreeg een nieuwe voorzitter en secretaris

### 3.1 BETAALBAAR WONEN

#### HURBELEID: FOCUS OP BETAALBAARHEID

Hoe brengen we een betaalbare woning binnen bereik van zo veel mogelijk mensen? Elk jaar beoordelen we welke combinatie van maatregelen het meest bevredigende antwoord op die vraag geeft. In 2021 zetten we deze maatregelen in om wonen betaalbaar te maken en houden:

- We zetten het tweehurenbeleid voort. Bij nieuwe verhuringen verlagen we de huurprijs als het inkomen relatief te laag is. Mede dankzij dit tweehurenbeleid wezen we in 2021 98,6% van onze sociale huurwoningen passend toe.
- Wonen Limburg Accent huisvest steeds meer huishoudens met een middeninkomen, die anders tussen wal en schip dreigen te vallen.
- We zetten nog steeds, en ook vaker, energie- en budgetcoaches in.
- Met veel gemeenten (en andere partners) continueerden we zo veel mogelijk de inzet van de Voorzieningswijzer voor onze huurders. Die helpt huurders optimaal gebruikmaken van bestaande voorzieningen zoals toeslagen, gemeentelijke regelingen en vergelijking van energieleveranciers. Hierdoor kunnen veel huurders hun vaste lasten flink verminderen.
- We voerden onze energieprojecten nog steeds uit zonder hier een huurverhoging tegenover te zetten. Hierdoor daalden in 2021 de totale woonlasten van opnieuw zo'n 1.000 huurders.

#### GEEN JAARLIJKSE HUURVERHOOGING

In 2021 was de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen van toepassing. Daardoor konden we huurders die relatief te duur woonden een huurverlaging geven. Iets meer dan tweeduizend huurders van Wonen Limburg kregen dankzij die wet een huurverlaging van gemiddeld ruim € 40 per maand. Alle overige huurders kregen een huurbevriezing.

#### BETALINGSACHTERSTANDEN VÓÓR ZIJN

We proberen betalingsachterstanden zo veel mogelijk vóór te zijn. Dat doen we vooral door de achterliggende problematiek vroegtijdig te herkennen en daarop in te spelen. Vaak zijn betalingsachterstanden namelijk een symptoom van (geestelijke) gezondheidsproblemen of dieperliggende financiële problemen. In verband met corona waren we hierop in 2021 extra gebrand.

#### *Inzet ervaringsdeskundigen*

We zetten onder meer onze kansmakelaars vaker in. Verder werkten we met ervaringsdeskundigen; mensen die zelf ervaring hebben met sociale problematieken. Zij weten bewoners te bereiken met wie we anders geen contact krijgen. Die aanpak werkt: in 2021 hielpen zij veertien bewoners met betalingsachterstanden om hun achterliggende problematieken onder ogen te zien en aan te pakken. Ook de inzet van budgetcoaches verruimden we in 2021: zij bezochten 36 bewoners. Door zo vroeg mogelijk met bewoners in gesprek te gaan, voorkwamen zij een oplopende betalingsachterstand na een inkomensval.

#### **Budgetcoach: stok achter de deur**

**"Als mensen een betalingsachterstand hebben, zetten we liefst zo vroeg mogelijk een budgetcoach in. Na een uitgebreid eerste gesprek ben ik vaak een 'stok achter de deur' voor mensen. Als je niet zo'n hoog inkomen hebt, kan het best lang duren voordat je een schuld hebt afbetaald. Het is dan belangrijk om positief te blijven. Daarvoor houd ik graag contact met mensen. Ze moeten echt weten: er is altijd een betere oplossing dan niks doen."**

**Helma Klop,  
budgetcoach**

#### ONTRUIMINGEN

Ondanks deze extra inzet was ook in 2021 een ontruiming soms onvermijdelijk. We ontruimden 29 woningen (2020: 35). In 28 situaties was een betalingsachterstand de reden voor de ontruiming. In al deze situaties organiseerden we samen met onze netwerkpartners een vangnet voor de betrokken bewoners.

#### *Niet-beïnvloedbare redenen*

Behalve een betalingsachterstand zijn er niet-beïnvloedbare redenen om een woning te ontruimen. Denk aan de aanwezigheid van een hennepplantage. In 2021 ontruimden we in één geval om dit soort niet-beïnvloedbare redenen.

## 3.2 VERHUUR VAN WONINGEN

### WOONRUIMTEVERDELING

Samen met een aantal andere corporaties bieden we onze woningen aan via de website thuisinlimburg.nl. We combineren verschillende aanbiedingsmodellen: aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting. Zo spelen we in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en spoedzoekers.

#### *Grootste woningaanbod van Limburg*

Eind 2021 namen er veertien woningcorporaties deel aan Thuis in Limburg. Met ruim 120.000 verhuureenheden bemiddelt de website het grootste woningaanbod van Limburg. In 2021 verhuurde Wonen Limburg 2.070 woningen via Thuis in Limburg aan nieuwe huurders.

### EEN THUIS VOOR VERGUNNINGHOUDERS

De landelijke overheid geeft iedere gemeente jaarlijks opdracht om een aantal vergunninghouders te huisvesten. Dat zijn vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen en dus recht hebben op woonruimte. Voor het overgrote deel lukt het om deze mensen binnen het reguliere woningbezit een thuis te bieden. In 2021 verhuurden we 101 woningen aan vergunninghouders; zo'n 5% van alle opnieuw verhuurde woningen.

#### *Taakstelling 2022*

De taakstelling van 2022 is nog onzeker. Er zijn nog in te lopen achterstanden, de instroom van asielzoekers is toegenomen en de uitstroom van vergunninghouders stukt vanwege krapte op de woningmarkt. Bovendien worden er hogere aantallen nareizigers verwacht, die door corona niet eerder naar Nederland konden komen. Tot slot verwachten we veel vluchtelingen uit Oekraïne die hun land ontvluchten vanwege de in februari 2022 uitgebroken oorlog met Rusland.

Vanaf 1 januari 2022 geeft de nieuwe Wet inburgering gemeenten meer regie over de inburgering van nieuwkomers. Wij zien dit als een kans om betere afspraken te maken over bijvoorbeeld een goed Welkom Thuis in de wijken en buurten.

**Als je nieuw bent in Nederland,  
vind je niet altijd de weg**

**“Ik werkte vroeger bij Wonen Limburg als manager technisch beheer. Na mijn pensioen vond ik thuis niet de voldoening die ik zocht. Daarom ging ik aan de slag bij Vluchtelingenwerk Nederland. Als maatschappelijk begeleider en arbeidscoach hielp ik statushouders. Als je nieuw bent in Nederland is het niet altijd makkelijk om de weg te vinden. Ik hielp ze met alles: de huisarts, verzekeringen, contact met de gemeente. Omdat ik bij een woningcorporatie had gewerkt, wist ik de weg wel.”**

**Wout Dinghs,  
maatschappelijk begeleider**

### EXTRA STANDPLAATSEN VOOR WOONWAGENS

Op verschillende plekken in de provincie is behoefte aan extra standplaatsen voor woonwagens. Op dit moment bieden we bewoners uit deze doelgroep al een thuis op tientallen locaties in tien gemeenten. In 2021 voerden we veel gesprekken over de concrete uitwerking van de behoefte, met gemeenten waar wij met ons woningbezit goed vertegenwoordigd zijn. In 2022 praten we hierover door in het kader van de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Daarnaast zijn we sinds het verslagjaar zichtbaarder op de woonwagenlocaties, zodat de bewoners een vast aanspreekpunt hebben.

### BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde mutatiegraad van het woningbezit van Wonen Limburg bedroeg in 2021 7,3% (2020: 8,0%). De leegstand was 1,1% (2020: 1,2%). We berekenen de leegstand door de huurderafgang af te zetten tegen de huuropbrengsten voor de geconsolideerde jaarrekening. Kijken we alleen naar de huurderafgang, dan zien we een daling ten opzichte van vorig jaar (€ 2,0 mln tegenover € 2,2 mln).

## 3.3 LEEFBAARHEID

Een leefbare buurt of een leefbaar dorp is een woonomgeving waar mensen zich thuis voelen. Dat thuisgevoel heeft een fysieke én een sociale component. Bewoners hebben in de eerste plaats behoefte aan een prettig huis in een fijne woonomgeving. En de buitenruimte moet een uitnodigende plek zijn om elkaar te ontmoeten. De wíl om elkaar te ontmoeten is



het sociale deel van het thuisgevoel. Kijken bewoners naar elkaar om? Helpen en ondersteunen ze elkaar als dat nodig is? En voelen ze zich samen verantwoordelijk voor het leefklimaat in hun directe omgeving? Wonen Limburg investeert in fysieke én sociale leefbaarheid.

#### **Corona**

Net als in 2020 drukte corona een groot stempel op onze leefbaarheidsactiviteiten. Enerzijds konden geplande evenementen als de burendag en de dankjeweldagen niet, of niet op de gewenste manier, doorgaan. Anderzijds was de acute problematiek groot. Denk aan eenzaamheid of geestelijke problemen door de beperkende maatregelen tegen het virus. Hoewel ook wij aan handen en voeten gebonden waren, daagde de situatie ons ook uit om creatieve oplossingen te bedenken.

#### **Creativiteit zorgt dat iedereen kan meedoen**

**"Als je creatief bezig bent, is iedereen gelijk. Iedereen kan aansluiten, iedereen kan meedoen. Het maakt niet uit wat je achtergrond is. Je wordt met elkaar verbonden door wat je leuk of interessant vindt. Creatieve (wijk)initiatieven hebben vaak een open sfeer. Dat zorgt voor persoonlijke ontwikkeling en het leren van nieuwe vaardigheden. Die kan je ook weer op andere momenten inzetten."**

**Karlijn Versteegen,  
kansmakelaar**

#### **Uit onze comfort zone**

We waren opnieuw onder de indruk van de flexibiliteit van bewoners en medewerkers. En hoe gek het ook klinkt: we hebben het contact met bewoners ook geïntensiveerd in 2021. Door juist nadrukkelijk in de wijk aanwezig te zijn, spraken we bewoners die we anders misschien niet zouden ontmoeten. In die zin hebben we dus een veelzijdiger beeld van onze bewoners gekregen, juist omdat we uit onze comfort zone moesten. In sessies met collega's hebben we die positieve ervaringen besproken, zodat we ook in de toekomst beter kunnen aansluiten bij de behoeften van onze bewoners.

#### **BEWONERS VOORUITHELPEN**

Omkijken naar anderen lukt alleen als je niet te veel hoeft om te kijken naar jezelf. Geldzorgen, gezondheidsproblemen en andere tegenslagen kunnen verlamdend werken. Omgekeerd zorgt perspectief voor energie en betrokkenheid. We doen daarom veel om bewoners vooruit te helpen in het leven.

Onze kansmakelaars geven bewoners die (betaald) werk zoeken bijvoorbeeld een steuntje in de rug.

#### **SAMENWERKING LOKALE PARTNERS**

Ook in het verslagjaar zochten we naar nieuwe, nauwe vormen van samenwerkingen met (zorg)partijen in wijken, buurten en dorpen. Daarbij kijken we scherp naar waar de meerwaarde voor onze bewoners te behalen is. In 2021 namen we de eerste stappen om in samenwerking met onze partners nuldelijnszorg – dus zorg zonder hulpvraag, of preventieve zorg – zo dicht mogelijk bij onze bewoners te brengen.

#### **Taken agenderen – ook voor anderen**

We groeien op die manier door naar een organisatie die niet meer schuwt om taken te agenderen die eigenlijk voor een ander zijn. Daardoor zijn we nog dichter naar sommige zorg- en welzijnsorganisaties toegegroeid. Bij andere organisaties constateren we dat zij hun diensten zo dicht bij bewoners niet georganiseerd krijgen, door tekorten of door andere oorzaken. Een zorgelijke ontwikkeling.

#### **Heerlen Noord: integrale aanpak in de praktijk**

**"In Heerlen Noord willen we het woongenot van bewoners de komende jaren flink verbeteren. Woongenot heeft te maken met de totale omgeving. Als je dat woongenot écht wilt verbeteren, dan ben je er niet met een paar nieuwe kozijnen en een vernieuwd dak. Zeker niet in een stadsdeel als Heerlen Noord. Daar hebben te veel mensen te maken met verloedering en onveiligheid. Bovendien wordt betaalbaarheid een steeds groter issue. Zeker met de stijgende energieprijzen. Al die zaken willen we in één keer aanpakken. Daarvoor werken we samen met corporaties, politie, scholen, zorg en allerlei andere maatschappelijke partijen. Zodat de wijk structureel mooier, leuker en veiliger wordt."**

**Jordy Clemens,  
wethouder**

#### **LEEFBAARHEIDSUITGAVEN**

In bijlage 1 ziet u wat we in 2021 uitgaven aan leefbaarheid.

## LEEFBAARHEID IN DE PRAKTIJK

Binnen Wonen Limburg jagen we leefbaarheid op verschillende niveaus aan. In de eerste plaats inspireren en faciliteren we bewoners om op kleine schaal hun leefomgeving beter of mooier te maken. Dat kan zo simpel zijn als het plaatsen van een zitbankje of het planten van groen bij onze woongebouwen. Ten tweede investeren we in lokale en regionale projecten gericht op een beter perspectief voor onze bewoners. Tot slot integreren we leefbaarheid in onze grote renovatie- en nieuwbouwprojecten. Dat wil zeggen dat we bij een fysieke ingreep in wijken, buurten en dorpen éérst kijken wat de sociale opgave is, om die vervolgens in te vullen met vastgoed als (een van de) middel(en). Over deze laatste vorm van investeren in leefbaarheid staat meer in paragraaf 5.1.

In 2021 zag je onze aandacht voor leefbaarheid onder meer terug in deze projecten:

### ***Auroraflat Heerlen***

De Heerlense Auroraflat kreeg een grote opknopbeurt. Onderdeel daarvan was een bijzonder kunstproject, dat in 2021 werd opgeleverd. Samen met kunstenaarscollectief Boa Mistura beschilderden bewoners de gevel van hun gebouw met de grootste mural van Europa. Dat zorgt niet alleen voor een fraaie uitstraling, maar ook voor trots en saamhorigheid onder bewoners. De komende tijd blijft aandacht voor de bewoners van Aurora van belang.

### **Vooroordelen wegnemen**

**“Als ik in een gesprek vertel dat ik in Aurora woon, wordt er niet altijd positief gereageerd. Ik hoop dat dit project die vooroordelen kan wegnemen. De mensen die hier wonen verdienen dat. Zelf woon ik hier al ruim dertien jaar met veel plezier.”**

**Hessel Furst, Heerlen**

### ***Saffierflat Heerlen***

In 2021 zorgden we dat alle bewoners van deze voormalige ‘overlastflat’ een prettige woonplek kregen, en waar nodig de juiste zorg of ondersteuning. Dat was een intensief traject, als opmaat naar een grootschalige opknopbeurt van het gebouw die naar verwachting in 2022 start. Dat leidt uiteindelijk tot een grootschalige aanpak van de omliggende wijken (GMS), waarin we bewoners de hoofdrol geven.

### ***Wijkleerbedrijf Venray***

In Venray zijn we toegetreden tot het netwerk Wijkleerbedrijf. Dit is onderdeel van de samenwerking in Schuttersveld. Het bedrijf biedt werkplekken voor mensen die om wat voor reden dan ook geen diploma hebben. We hebben de afspraak gemaakt dat we ook binnen onze organisatie werkplekken ter beschikking stellen in de wijken.

### ***Trots op mijn buurt***

In 2021 zetten we voor de eerste keer de prijsvraag 'Trots op mijn buurt' uit. Bewoners werden opgeroepen om te vertellen waarom zij in een geweldige straat of de allerleukste buurt wonen. Of waarom zij de meest fantastische buurtgenoten hebben. Het idee hierachter is om te laten zien dat in heel veel wijken en buurten in Limburg bewoners op een fijne manier met elkaar samenwonen. Dat dit zo is, blijkt wel uit het grote aantal inzendingen. Wellicht brengen de winnaars andere mensen op ideeën om hun wijk of buurt nog mooier en gezelliger te maken. Gezien het succes van de prijsvraag, krijgt die zeker een vervolg in 2022.

### ***Ik Groen Het***

In Eygelshoven is het landelijk prijswinnende project ‘Ik Groen Het’ uitgevoerd. Tijdens dit project zijn versteende voortuinen opnieuw voorzien van groen. Alle deelnemers werkten mee in elkaars tuin tijdens de aanleg. Groot voordeel van het project is dat ook het regenwater makkelijker in de grond zakt.

### ***Traject vroegsignalering***

Het traject vroegsignalering is niet alleen een financieel gedreven maatregel. Het is ook een goede tool om de complexiteit van de problematiek van sommige bewoners in beeld te krijgen en daarop zo snel mogelijk in te spelen.

### ***Innovatieve manieren om contact te houden***

We oriënteren ons op meer manieren om in contact te treden met bewoners. Die verkenning werd versneld door de fysieke afstand die we in coronatijd tot onze bewoners hadden. We onderzoeken digitale manieren, zoals slimme spiegels, die dienen als videoverbinding.

### ***Escalatieteam Midden- en Noord-Limburg***

In Midden- en Noord-Limburg hebben we het netwerk voor complexe bewonersproblematiek versterkt. We zagen in de praktijk dat er rond huishoudens vaak veel partijen actief waren, maar dat de onderlinge afstemming veel beter kon. Die sociaal-maatschappelijke keten brachten we bij elkaar. Uit die samenwerking is in 2021 onder meer een kwaliteitskader ontstaan: een checklist voor de escalatie van hulp aan huishoudens met meerdere en ingewikkelde problemen.

### **Ervaringsdeskundigheid en overwegingsgroepen**

Al langer zetten we ervaringsdeskundigen in om mensen te bereiken die anders uit het zicht van de zorg dreigen te raken. In 2021 voegden we aan die aanpak twee overwegingsgroepen toe. Dat zijn voor iedereen toegankelijke bijeenkomsten waarin mensen ervaringen uitwisselen en zo elkaar helpen hun weg te vinden in de maatschappij. De komende jaren komen er op meer plekken overwegingsgroepen.

**Overwegingsgroepen zijn voor iedereen**  
**De overwegingsgroep in Venray wordt goed bezocht. Er komen mensen die wel iemand willen om mee te praten. Maar die liever niet naar een zorgprofessional gaan. ("Naar een psychiater? Dan word ik hartstikke gek", zegt een deelnemer half grappend.) Er zijn mensen bij die het zwaar hebben of hebben gehad. Verslaving. Armoede. Onzekerheid. "Maar je hoeft geen problemen te hebben om naar een overwegingsgroep te gaan. Je kunt ook gewoon komen voor de gezelligheid."**

**Marcello van den Anker,**  
**ervaringsdeskundige**

## **3.4 CONTACT MET ONZE HUURDERS**

### **BUURTWINKELS EN WOONADVIESTEAM**

Onze buurtwinkels en het WoonAdviesTeam zijn het kloppend hart van onze dienstverlening. Bij de buurtwinkels lopen bewoners gemakkelijk even binnen met een vraag of opmerking, of soms om gewoon een kop koffie te drinken. Dat viel weg toen onze buurtwinkels een groot deel van 2021 wederom alleen op afspraak werkten of helemaal dicht waren. Er komen veel vragen en klachten binnen bij het WAT en de buurtwinkels. We hebben in het verslagjaar veel tijd geïnvesteerd in het tijdig beantwoorden van vragen en duidelijkheid geven over de opvolging van een eventuele openstaande vraag. Ook bespreken we tips en klachten integraal in de teams om hiervan te leren.

De telefoon blijft een populaire vorm van contact zoeken. In 2021 beantwoordde het WoonAdviesTeam iets meer dan 84.000 telefoontjes (hetzelfde als vorig jaar) en het KCC van onze onderhoudspartners ruim 82.000 (2020: 64.000). Deze toename is met name het gevolg van de corona-maatregelen.

### **Integrale dienstverlening onderhoud**

Daarnaast hebben we in 2021 ook samen met onze ketenpartners extra aandacht besteed aan het verhuur- en mutatieproces, om de woningen tijdig en goed op te leveren. Daardoor verbeterde de verhuurbaarheid en daalde de huurdering als gevolg van de leegstand ten opzichte van voorgaande jaren. Verder besteedden we extra aandacht aan de versterking van de integrale samenwerking, met name voor planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud en energetische projecten. Het project 'integrale dienstverlening onderhoud' is in 2021 verder uitgewerkt. Daarmee willen we het dienstverleningsniveau verbeteren en optimaliseren.

### **KLACHTENAFHANDELING**

Bewoners kunnen bij ons terecht met hun klachten. Daarbij maken we onderscheid tussen ontevredenheidssignalen en klachten. Komen we er samen niet uit? Dan kunnen bewoners met hun klacht naar de bewonerscommissie stappen. Die bemiddelt zo nodig tussen de twee partijen. Als bewoners het niet eens zijn met het besluit, kunnen ze ten slotte een klacht indienen bij de regionale geschillencommissie.

### **Klachten in 2021**

In 2021 behandelden we 49 klachten. Die hadden voornamelijk betrekking op reparatieverzoeken, onderhoudswerkzaamheden en leefbaarheidskwesties.

### **Geschillencommissie**

Wonen Limburg is aangesloten bij de onafhankelijke regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg. Bij deze commissie kunnen huurders en woningzoekenden een klacht indienen over het (nalaten van) handelen door medewerkers van Wonen Limburg of andere personen die namens Wonen Limburg optreden.

Per zitting bestaat de commissie uit drie leden. In totaal telt de onafhankelijke geschillencommissie negen leden:

1. drie voorzitters, afkomstig uit de rechterlijke macht:
  - Mevrouw Mr. K.M.P. Jacobs
  - Mevrouw Mr. M.M.L. Goofers
  - Mevrouw Mr. J.H.J.M. Mertens-Steeghs
2. drie leden afkomstig uit kringen van woningcorporaties (niet werkzaam bij een van de aangesloten corporaties):
  - De heer Mr. P.G.M. Martens
  - De heer N. Dings
  - De heer Mr. H.P.J. Engels
3. drie leden afkomstig uit kringen van de huurders:
  - Mevrouw Mr. G.J.M. Duijvestijn
  - Mevrouw Mr. V.M.F. Derks
  - De heer A.J.M.M. Valentijn

### ***Geschillen in 2021***

Er werden zestien geschillen (in 2020 waren dit er twaalf) over Wonen Limburg bij de geschillencommissie ingediend. Hiervan losten we er zes op, waarna ze werden ingetrokken. Vier geschillen werden deels gegrond verklaard, vier ongegrond. De overige geschillen lopen nog.

We zagen diverse geschillen met betrekking tot mutatiekosten, met name over de verschillen in het verhuisadviesgesprek en de eindopname. Medio 2021 is het proces daarom aangepast en worden beide gesprekken door de ketenpartner uitgevoerd.

### **AEDES BENCHMARK**

Branchevereniging Aedes voert sinds een aantal jaar een benchmark uit. Die maakt de voornaamste prestaties van corporaties op hoofdlijnen inzichtelijk. De prestaties worden uitgedrukt in een letter: A (bovengemiddeld presteren), B (gemiddeld presteren) of C (beneden gemiddeld presteren). Wonen Limburg scoorde over de hele linie een B. Een aantal prestatievelden heeft betrekking op onze dienstverlening.

### ***Huurderstevredenheid***

- Nieuwe bewoners en bewoners met een reparatieverzoek geven ons een 7,6. Dit is 0,1 lager dan in 2020 en 0,1 onder het landelijk gemiddelde.
- Bewoners die hun woning verlaten geven ons een 6,7 (tegenover 7,1 in 2020). Dit onderdeel scoort dus beduidend lager dan in 2020. Dat komt vooral doordat corona bleef voortduren en we steeds langer op afstand werken. We hebben op verschillende manieren geprobeerd onze dienstverlening op hetzelfde niveau te houden, maar dat is jammer genoeg niet gelukt. Natuurlijk blijven we werken aan een betere bewonerstevredenheid.

### ***Beschikbaarheid & betaalbaarheid***

Het gaat hier om de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen. Wonen Limburg heeft in vergelijking met het landelijk gemiddelde een hoger percentage betaalbare huurwoningen. Bovendien lag de gemiddelde huurprijs van Wonen Limburg ten tijde van de benchmark met € 553 iets onder het landelijk gemiddelde van € 561. De benchmark gaat uit van de cijfers uit 2020.

### ***Onderhoud & verbetering***

Dit betreft de onderhoudsprestaties van corporaties. Indicatoren zijn zowel de ervaren woonkwaliteit als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed. De ervaren woonkwaliteit ligt onveranderd hoger dan het landelijk gemiddelde (7,3 versus 7,0).

### ***Duurzaamheid***

Hoe duurzaam is de woningvoorraad van corporaties? Hierbij is aandacht voor de energetische prestatie en de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Onze gemiddelde energielabelwaarde van 190,9 kWh/m<sup>2</sup> maakt dat we met de verduurzaming goed op schema liggen en beter presteren dan gemiddeld (205 kWh/m<sup>2</sup>).

### ***Bedrijfslasten***

De kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren. De bedrijfslasten zijn gestegen van gemiddeld € 858 per woning naar gemiddeld € 932 per woning, tegenover € 846 gemiddeld in de sector. Dit verschil ten opzichte van het gemiddelde heeft vooral te maken met onze ambities en activiteiten op het gebied van leefbaarheid (die integraal onderdeel zijn van de bedrijfslasten). De stijging ten opzichte van vorig jaar wordt met name veroorzaakt door hogere personeelslasten, inleenkosten en ICT.

### **KWH-HUURLABEL BEHOUDEN**

De waardering voor onze dienstverlening wordt maandelijks onderzocht door KWH (Kwaliteit Woondiensten Huursector). Dit keurmerk staat garant voor een goede dienstverlening en is gebaseerd op onderwerpen die huurders belangrijk vinden. Maandelijks sturen zij hiervoor vragenlijsten naar onze huurders om te vragen hoe zij de dienstverlening waarderen. In 2021 werd de geldigheidsduur van het KWH-label voor Wonen Limburg verlengd tot maart 2022. En in maart 2022 kregen we het bericht dat we het label tot maart 2024 mogen voeren.

**We blijven werken aan onze dienstverlening**  
**“Mijn collega’s leveren mij het hele jaar informatie aan. Over waar mensen verhuisd zijn. En waar onderhoud is gedaan. Die bewoners gaan we dan bevragen. Hoe vonden ze dat de werkzaamheden gingen? Kunnen er dingen beter? Met hun antwoorden ga ik naar mijn collega’s. En als het nodig is, passen we onze werkwijze aan. Zo proberen we onze dienstverlening steeds een beetje te verbeteren.”**

**Rini Vunderink,**  
**adviseur kwaliteitsmanagement**

### **Eigen norm**

Op alle KWH-onderdelen scoren we voldoende. Gemiddeld scoren we een 7,7, dit is 0,1 punt hoger dan in 2020. Onze interne (hogere) norm werd niet op alle onderdelen gehaald. Dit is met name te wijten aan de aanpassingen in het verhuurproces in verband met de maatregelen rondom corona. Hierdoor vraagt het proces meer tijd en is er veel minder persoonlijk contact. De onderdelen 'reparatieverzoeken' en 'onderhoud' hadden minder last van deze maatregelen.

### **KLANTTEVREDENHEIDSSCORES 2021 (KWH)**

<b>ONDERWERP</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Huur opzeggen	7,5	7,4
Woning zoeken	7,9	7,8
Reparaties	7,8	7,8
Nieuwe woning	7,7	7,5
Onderhoud	7,7	7,9
<b>Totaal</b>	<b>7,7</b>	<b>7,6</b>

### **Algemene dienstverlening**

Vanaf 2021 telt het onderdeel 'algemene dienstverlening' niet meer mee voor het KWH-Label. Toch blijven we die indicator monitoren, omdat het een goede manier is om de algehele ontwikkeling van onze dienstverlening te volgen. We zien in 2021 een verdere verbetering van dit onderdeel (7,2 ten opzichte van 7,1 in 2020), ondanks het sterk toegenomen aantal telefoontjes. We hebben sterk ingezet op een goede afhandeling van openstaande klantcontacten, met een duidelijk positief resultaat.

## **3.5 VERSLAG HUURDERSRAAD**

Voor de Huurdersraad van Wonen Limburg was 2021 het jaar van de herstart. Zowel de voorzitter als de secretaris van de raad was in het verslagjaar aftredend. Rob Gordon en Jen Steijvers namen na jarenlange inzet afscheid. De Huurdersraad is hun veel dank verschuldigd. Vanwege de coronamaatregelen was het helaas nog niet mogelijk om een mooi afscheid voor hen te organiseren. In 2022 vindt dat alsnog plaats. In een werkgroep zochten de leden van de raad vanaf maart naar twee nieuwe kandidaten voor de vrijgekomen posten. Van de te werven kandidaten werd enerzijds juridische kennis en anderzijds politiek-bestuurlijke sensitiviteit gevraagd. Een belangrijke opdracht voor hen is de doorontwikkeling van de huurdersparticipatie binnen Wonen Limburg.

### **NIEUWE VOORZITTER EN SECRETARIS**

In juli startte Maurice Sijben als nieuwe voorzitter, in september gevolgd door de nieuwe secretaris

Mara de Graaf. Als respectievelijk advocaat en oud-politica passen zij uitstekend in het gevraagde profiel. De Huurdersraad is verheugd dat het bestuur nu weer op volle sterkte is.

### **MEDIATIONTRAJECT**

Niet alleen qua personele bezetting maakte de Huurdersraad een herstart. Vroeg in het verslagjaar ontstond er een impasse in de samenwerking tussen de verschillende huurdersorganisaties binnen de Huurdersraad. In overleg met de bestuurder van Wonen Limburg werd een mediationtraject gestart. Daarin werd onderzocht of een vruchtbare samenwerking tussen de huurdersorganisaties (weer) mogelijk is. De conclusie luidt dat dit mogelijk is, als alle huurdersorganisaties tenminste hun gezamenlijke belang boven het persoonlijke belang kunnen stellen. Met die vraag gingen de nieuwe voorzitter en secretaris langs de huurdersorganisaties. Op basis van die gesprekken maakten zij een voorstel voor een herstart. In 2022 onderzoeken zij de mogelijkheden voor een hernieuwde samenwerking.

### **MINDER OVERLEG MOMENTEN**

Een soepele samenwerking begint met goed persoonlijk contact. In 2021 werd dat persoonlijke contact opnieuw verhinderd door corona. Na het aantreden van de nieuwe voorzitter en secretaris werden verschillende bijeenkomsten afgezegd door te veel ziektegevallen, of digitaal gehouden vanwege de afstandsmaatregelen. In afwachting van de resultaten van het mediationtraject vond het bestuur het bovendien niet opportuun om bijeen te komen. Daardoor zijn er minder overlegmomenten geweest dan gewenst.

### **BELANGRIJKSTE ONDERWERPEN 2021**

Dat neemt niet weg dat het gesprek met de bestuurder van Wonen Limburg op gang is gebleven. De belangrijkste onderwerpen die dit jaar aan de orde kwamen:

- **NIEUWE SECRETARIS/VOORZITTER** (zie inleiding)
- **WERVING EN SELECTIE HUURDERSCOMMISSARISSEN**  
Een van de huurderscommissarissen trad halverwege 2021 af en was niet meer herkiesbaar. Twee leden van de huurdersraad hadden zitting in de wervings- en selectiecommissie voor de commissarissen op het gebied van huurdersparticipatie en vastgoed. Het profiel voor de huurderscommissaris is mede op voorstel van de vertegenwoordiging van de Huurdersraad aangescherpt. En de nieuwe huurderscommissaris is op voordracht van de Huurdersraad benoemd.
- **MEDIATIONTRAJECT** (zie inleiding)
- **HURBELEID EN 1% HUURSTIJGING VASTLEGGEN IN DE PRESTATIEAFSPRAKEN** (zie adviezen)

• **HUURDERSPARTICIPATIE 2.0 (IN RELATIE TOT DE HERIJKTE STRATEGISCHE KOERS VAN WONEN LIMBURG)**

In de aanloop naar de herijking van de strategische koers van Wonen Limburg was de doorontwikkeling van de huurdersparticipatie ('huurdersparticipatie 2.0') steeds onderwerp van gesprek. Kortgezegd wil Wonen Limburg samen met de huurdersorganisaties graag een bredere groep huurders betrekken bij beleid en uitvoering, meestal op projectbasis of interessegebied. De Huurdersraad is doorlopend bij de planvorming betrokken, onder meer in een strategiesessie met medewerkers van Wonen Limburg. Aandachtspunten die de Huurdersraad Wonen Limburg heeft meegegeven:

- Het belang van huurders moet meer centraal worden gezet.
- Projecten moeten behapbaar zijn voor mensen: geen ingewikkelde, maar kortlopende projecten. Die mogen ook niet veel tijd kosten en liefst de betrokkene zelf raken.
- Er moet goed worden gekeken naar de formele organisatie. Er is dus aandacht nodig voor een goede rol- en taakverdeling tussen Huurdersraad en huurdersorganisaties.
- Wonen Limburg moet niet alleen een project opstarten om iets te komen ophalen. De Huurdersraad verwacht ook een investering in een (blijvend) goede relatie.

• **KLIMAATDOELSTELLINGEN EN HITTESTRESS**

De Huurdersraad is heel betrokken bij de

klimaatdoelstellingen van Wonen Limburg. In het verslagjaar verzorgden medewerkers van de corporatie een presentatie over de klimaatdoelstellingen. Hieraan gerelateerde onderwerpen die in de Huurdersraad aan de orde kwamen, waren zonnepanelen, laadpalen en de energie-index. De Huurdersraad heeft bijzondere aandacht voor het thema hittestress. De gevolgen hiervan voor bewoners worden steeds zichtbaarder. Huurders vragen regelmatig of zij zelf maatregelen kunnen nemen, zoals de installatie van een airconditioning. Dit valt onder het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen. In de praktijk blijkt niet altijd duidelijk wat wel en niet is toegestaan en welke voorwaarden daarbij gelden. Over de regelmatige evaluatie van dit beleid zijn afspraken gemaakt.

**ORGANISATIE EN SAMENSTELLING VAN DE HUURDERSRAAD**

De stichting Huurdersraad Wonen Limburg is een samenwerkingsverband van de vier regionale huurdersorganisaties van woningcorporatie Wonen Limburg. Iedere regionale huurdersorganisatie heeft het recht om twee bestuursleden te benoemen in het Algemeen Bestuur (AB) van de stichting. Het AB bestaat inclusief de voorzitter uit maximaal negen personen. Het Dagelijks Bestuur (DB) bestaat uit de voorzitter en twee leden die door en uit het AB worden benoemd.

De samenstelling van het AB en het DB van de Huurdersraad was eind 2021 als volgt:

**SAMENSTELLING HUURDERSRAAD**

NAAM	FUNCTIE	HUURDERSORGANISATIE
Vacature	AB lid	Huurdersvereniging Noord-Limburg
Vacature	AB lid	Huurdersvereniging Noord-Limburg
Thieu Reijnen	AB lid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Frans van Vugt	AB lid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Ton Doensen	AB en DB lid, tevens penningmeester	Huurdersbelangen Midden-Limburg
Leon Bouwels	AB lid	Huurdersbelangen Midden-Limburg
Will Tryba	AB lid	Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Nicole Houwen	AB lid	Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Maurice Sijben	Voorzitter, AB lid en DB lid	Huurdersraad
Mara de Graaf	Secretaris	Huurdersraad

## OVERLEGGEN MET WONEN LIMBURG

### *Overleg met bestuur Wonen Limburg*

In het verslagjaar waren er drie formele vergaderingen met de bestuurder van Wonen Limburg. De agenda voor deze overleggen wordt door de voorzitter en secretaris samen met de bestuurder vastgesteld.

### *Overleg Huurderscommissarissen*

De Huurdersraad heeft tweemaal per jaar een overleg met de Huurderscommissarissen van Wonen Limburg.

## WERKGROEPEN

De Huurdersraad kent een aantal vaste werkgroepen:

- Werkgroep Betaalbaarheid
- Werkgroep Duurzaamheid
- Werkgroep Financiën
- Werkgroep Ketensamenwerking, dienstverlening en onderhoud
- Werkgroep Klachtenafhandeling

## ADVIEZEN

- Adviesaanvraag Huuraanpassing 2021 (jan/feb/mrt). De adviesaanvraag is ingehaald door de ministeriële regeling van huurbevroezing. Wonen Limburg liet ons daarop weten deze regeling te volgen. Dit betekent dat alle huurders van woningen met een gereguleerd contract geen huurverhoging kregen in 2021. Ruim 2.000 huurders kregen een huurverlaging volgens de wet 'Eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen'.
- Adviesaanvraag vervanging CV installatie Laurenburg Weert door innovatieve collectieve warmtepomp (feb): positief.
- Advies verkoop 2 woningen Wonen Limburg Accent aan Wonen Limburg (juni/juli): positief.
- Herijking Welkom Thuis/ strategische koers (okt/nov): positief. De grootste adviesaanvraag van het verslagjaar. De Huurdersraad is positief over het ambitieniveau van de corporatie en de maatschappelijke betrokkenheid die spreekt uit de herijkte visie. Op een aantal deelonderwerpen adviseerde de Huurdersraad specifiek. In de eerste plaats waarschuwt ze de corporatie om een goede maatschappelijke samenwerkingspartner te zijn, maar geen taken op zich te nemen die thuishoren bij de gemeenten. Verder beveelt de Huurdersraad aan om het VN-verdrag voor de rechten van de mens met een beperking een plek te geven in de koers. Toegankelijkheid van wonen is daar een belangrijk onderdeel van.

Verder hoopt de Huurdersraad dat Wonen Limburg de abstracte visie weet te vertalen naar de praktijk, bijvoorbeeld door middel van een concreet actieplan. Daarin moet ook goed duidelijk worden wat de voorgestelde acties voor gevolgen hebben voor huurders. Tot slot spreekt de Huurdersraad de wens uit om nauw betrokken te blijven bij het vervolg van het traject.

## INSTEMMING

- Instemmingsaanvraag aanpassing Raamwerk Sociaal Plan (feb/mrt).

# 4. ZONDER HUIS GEEN THUIS

Wij zorgen voor genoeg betaalbare woningen. Woningen die veilig, gezond en prettig zijn om in te leven. Woningen die zijn gebouwd voor de toekomst. We zorgen voor woningen voor mensen die niet zelf in staat zijn om dat te regelen. Ook zijn we er voor mensen die wel iets meer inkomen hebben. Via Wonen Limburg Accent bieden we ook aan deze groep betaalbare woningen.



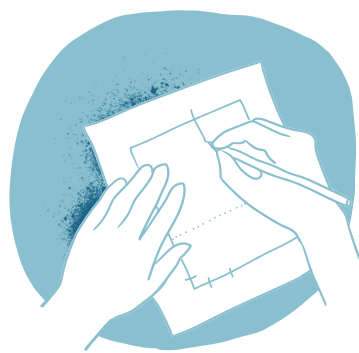
We leverden 16 projecten met 267 woningen op



We bereidden de aanbesteding van hernieuwde contracten met ketenpartners voor



We hadden 14 projecten met 253 woningen in uitvoering



We hadden 42 projecten met 1.459 woningen in voorbereiding



## 4.1 ONZE OPGAVE IN VASTGOED

Wonen Limburg is een sociale onderneming met een maatschappelijke opdracht. Een belangrijk instrument dat we daarbij inzetten, is ons vastgoed. Het is niet het enige instrument: onze opgave is niet alleen fysiek van aard. Bij steeds meer projecten is de sociaalmaatschappelijke vraag leidend en het vastgoed een deel van de oplossing (zie ook paragraaf 5.1).

### *Genuanceerd beeld*

Landelijk is het credo in de corporatiesector: bouwen, bouwen, bouwen. Op veel plekken is de woningnood zo hoog dat er op korte termijn veel extra woningen moeten worden bijgebouwd. In Limburg is dat op sommige plekken ook het geval, maar op veel plekken is het beeld genuanceerder. We hebben bijvoorbeeld te maken met krimpgebieden, waar de vraag vooral is hoe de leefbaarheid van de woonomgeving behouden blijft. Dat vraagt om andere oplossingen dan nog meer stenen stapelen. In feite gaat het er altijd om dat we goed kijken hoe onze doelgroep in de regio eruitziet, en wat die doelgroep nodig heeft om goed te gedijen.

### **Vastgoed dat past bij deze tijd**

**“Veel van onze wijken zijn zestig jaar geleden gebouwd. Wat zestig jaar geleden een ‘goed’ huis was voor de mensen van toen, past niet altijd meer bij de mensen van nu. Het gaat dus niet zomaar om méér huizen, maar om andere huizen. Soms bouwen we dus bij, en soms passen we bestaande gebouwen aan. Zodat ze passen bij de huidige tijd.”**

**René Clement,**  
directeur Vastgoed

### *Geïntegreerde wijken*

Een belangrijk uitgangspunt is dat we geloven in geïntegreerde wijken, met zowel sociale huurwoningen als woningen boven de huurtoeslaggrens (> € 752,33) en koopwoningen. Een variatie aan woningen en bewoners zorgt voor leefbare en kleurrijke wijken. Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent kunnen samen zo’n ‘totaalpakket’ ontwikkelen en realiseren. Door nieuwbouw, grootscheepse renovatie van wijken en buurten of door het ‘inmengen’ van woningtypen die in bepaalde wijken of dorpen ontbreken.

### *Onze beleidskaders*

De belangrijkste kaders: we werken in 26 Limburgse gemeenten en een paar gemeenten in Zuidoost-Brabant.

In onze Portefeuillestrategie 2018-2030 staat de strategie voor ons vastgoed. We hebben het beleidsmatig zo geformuleerd dat we ons inzetten voor huishoudens die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Dit zijn vooral huishoudens met een laag inkomen, maar ook de middeninkomens behoren tot onze doelgroep. Betaalbaarheid van de totale woonlasten is belangrijk. Daar zorgen we voor door redelijke huurprijzen te vragen en door woningen te ontwikkelen met een hoge energetische kwaliteit – en dus lage energielasten.

## ONZE INTEGRALE AANPAK IN DE PRAKTIJK

### *Keent-Moesel Weert*

Door bewoners goed te bevragen in Keent en Moesel bleek dat ontmoeten een belangrijk aspect is waardoor zij hun wijk als prettig ervaren. Met onder andere deze input stelden we samen met de gemeente Weert en ondersteund door stedenbouwkundig bureau Mecanoo een integrale gebiedsvisie op voor de wijken Keent en Moesel. We bezitten hier 650 portiekwoningen die we moeten vervangen door nieuwbouw of grondig moeten renoveren. In de komende 15 tot 20 jaar werken we intensief samen met de gemeente Weert, partners in zorg, welzijn en veiligheid aan de toekomstbestendigheid van deze twee wijken. Waarbij er onder andere meer ruimte komt voor fietsers en wandelaars en er aandacht is voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ook streven we naar een diverse bevolkingssamenstelling en ruimte om elkaar op een laagdrempelige manier te ontmoeten. We starten hier vanuit de wensen en behoeften van bewoners en zien de fysieke opgave als het sluitstuk van de plannen. Dat levert keuzes op, die bijdragen aan een écht toekomstbestendige herinrichting van de wijk.

### *Gebiedsontwikkeling Horst-West*

In 2020 startten we met de langjarige gebiedsontwikkeling Horst-West. Bewoners, gemeente, Wonen Limburg en zorg- en welzijnspartners zijn samen aan de slag om het wonen en leven in Horst-West nog leuker te maken. We helpen de zeer actieve bewoners in deze wijk met het realiseren van een sociale agenda, waarbij het elkaar ontmoeten centraal staat. Daarnaast gaan we in de andere wijken van Horst meer sociale huurwoningen toevoegen. Om later het aantal sociale huurwoningen in Horst-West te kunnen verminderen. Op die manier creëren we meer gevarieerde wijken in heel Horst.

### *Herontwikkeling Panningen-Zuid*

Op 14 juli tekenden de gemeente Peel en Maas, De Zorggroep en Wonen Limburg een intentieovereenkomst om te komen tot de ontwikkeling van het braakliggende terrein Panningen-Zuid. Voorheen stonden hier

een verzorgingshuis en basisschool, die inmiddels gesloopt zijn.

Bij de invulling van dit gebied is nadrukkelijk aandacht voor thema's als positieve gezondheid, langer zelfstandig thuis wonen en zorgen voor elkaar. Het einddoel is een gevarieerde wijk in een groene woonomgeving waar wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. En waarbij ook de relatie met de omliggende wijken wordt gelegd.

achter de voordeur, en door gebruik te maken van de faciliteiten en cohesie in de buurt. Dat leidt tot een vitale wijk, waar we met elkaar aan de lat staan voor zorg, niet alleen wij maar zeker en vooral ook de informele zorg.”

Marc van Ooijen,  
voorzitter Raad van Bestuur van De Zorggroep

### Zorgverlening logisch integreren

“Wat betreft de zorg liggen er uitdagingen voor de toekomst. Voor ons als zorgorganisatie is het daarom van belang dat er nadrukkelijk wordt gekeken naar de wijze waarop zorgverlening op een logische manier geïntegreerd kan worden in de woningen, omgeving en gemeenschap. Denk hierbij aan het ontwerp van de woningen, het toepassen van technologie

### 4.2 ONTWIKKELING VAN ONS BEZIT

In 2021 verkocht Wonen Limburg 87 woningen. Daarnaast namen we 5 woningen uit exploitatie, waarvan 3 woonwagens. Bovendien namen we 109 overige eenheden uit exploitatie, waarvan 105 eenheden van een oud verzorgingshuis zijn gesloopt. Verder kochten we 29 eenheden aan: 2 woningen van Wonen Limburg Accent en 27 eenheden in een dak- en thuislozenopvang.

### ONS WONINGBEZIT EIND 2021

	STICHTING WONEN LIMBURG 2021	WONEN LIMBURG ACCENT 2021	TOTAAL 2021	TOTAAL 2020
Woonruimte	23.339	2.007	25.346	25.174
Bedrijfsruimte	13	142	155	158
Intramuraal	1.060	1	1.061	1.165
Maatschappelijk Vastgoed	152	2	154	156
Parkeergelegenheden	1.891	1.920	3.811	3.714
Overig	38	16	54	54
VoV	22	19	41	42
Beheer derden	67	0	67	69
Bestemd voor verkoop	22	5	27	31
Vastgoed ten dienste van de exploitatie	6	0	6	7
<b>TOTAAL</b>	<b>26.610</b>	<b>4.112</b>	<b>30.722</b>	<b>30.570</b>

### 4.3 WAT DEDEDEN WE AAN NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE?

We realiseerden in 2021 minder dan we begroot hadden. Net als in 2020 merkten we ook in dit verslagjaar dat de bestemmingsplanwijzigingen veel tijd kostten wegens gebrek aan capaciteit bij gemeenten. Daarnaast hebben we door onze integrale aanpak vaak te maken met diverse belanghebbenden in een project. Dat vergt extra tijd.

#### OPGELEVERDE PROJECTEN

In de loop van het jaar 2021 werden 16 projecten opgeleverd met in totaal 267 woningen.

#### OPGELEVERD IN 2021

Naam	Locatie	APPARTE- MENT	GROND- GEBONDEN WONING	MAAT- SCHAP- PELIJK	ZORG	DAEB/ niet-DAEB*	Transformatie ja/nee
		Aantal	Aantal	Aantal	Aantal		
Marktstraat/ Mgr. Goumanplein	Venray		15			DAEB	nee
Kruitweg/ Gerbrandystraat	Venray		16			DAEB	nee
Aan den Heuvel	Venray	16				niet-DAEB	nee
Manresa	Venlo	42				niet-DAEB	nee
Vondersestraat	Horst aan de Maas		8			DAEB	nee
Doctor Kuiperstraat (SGL)	Weert				28	DAEB	nee
Poorterhof	Weert		3			DAEB	nee
De Kluis	Weert	31				niet-DAEB	ja
Loft 33	Weert	33				niet-DAEB	ja
Angsterweg	Vlodrop	1				DAEB	ja
Markt	Melick	1				DAEB	ja
De Vaert	Montfort	1				DAEB	ja
Hof van Langfoor	Sittard	28				niet-DAEB	nee
Voormalig kantoor Wonen Limburg	Urmond	3				DAEB	ja
Trichterveld	Maastricht		14			niet-DAEB	nee
Gasthuisstraat	Heerlen			27		DAEB	ja
<b>TOTAAL</b>		<b>156</b>	<b>56</b>	<b>27</b>	<b>28</b>		

\* DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Een korte toelichting op een aantal projecten die we in 2021 opleverden:

#### **Marktstraat Venray**

Aan de rand van het winkelcentrum maakten we van een troosteloze plek weer iets moois. Samen met de oorspronkelijke ontwikkelaar, die zijn plannen voor koopwoningen en winkelruimten niet kon verwezenlijken, en de gemeente zochten we naar mogelijkheden om een plan met sociale huurwoningen gerealiseerd te krijgen. Het is nu een plek geworden waar men in drie verschillende huurprijscategorieën een passende woning kan vinden, dicht bij alle voorzieningen.

#### **Kruitweg Venray**

Op de plek van de voormalige school 'De Kemp' in Venray bouwden we 16 hofjeswoningen. Na overeenstemming met de gemeente over de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige uitgangspunten, startten we een bewonerstraject. Via diverse (media)kanalen werden mensen uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten. De aanwezigen mochten allemaal inschrijven op een woning in het nieuwe plan. De uiteindelijke selectie is gedaan op basis van inschrijfduur en een motivatie waarom iemand

op de Kruitweg wil wonen en wat hij of zij aan het plan wil toevoegen. De geselecteerde huishoudens zijn vervolgens uitgenodigd voor de vervolgbijeenkomsten. Tijdens deze vervolgovereenkomsten begonnen de bewoners al een kleine gemeenschap te vormen. De toekomstige bewoners van de Kruitweg hebben zo in diverse sessies hun wensen kenbaar gemaakt voor het hofje.

#### **Dr. Kuijperstraat Weert**

Voor Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL) realiseerden we vervangende huisvesting voor de 28 intramuraal verblijvende cliënten van het Maartenshuis in Weert. Er was behoefte aan grotere kamers/studio's, zodat de bewoners hun eigen identiteit kunnen behouden. SGL huurt het nieuwe gebouw voor 30 jaar van ons. De nieuwbouw is naast het bestaande complex van SGL gebouwd. Hierdoor was een tijdelijke verhuizing niet nodig en konden de bewoners de bouw op de voet volgen.

#### **PROJECTEN IN UITVOERING**

Onderstaande 12 projecten waren einde 2021 in uitvoering. Totaal gaat het hier om 178 woningen. Een korte toelichting op een bijzonder project dat in 2021 in uitvoering was:

#### **IN UITVOERING IN 2021**

Naam	Locatie	APPARTE- MENT	GROND- GEBONDEN WONING	MAAT- SCHAP- PELIJK	ZORG	DAEB/ niet-DAEB*	Transformatie ja/nee
		Aantal	Aantal	Aantal	Aantal		
Houbenakker	Nederweert		13			DAEB/ niet-DAEB	nee
Hofjeswoningen	Weert		11			DAEB	nee
Laarveld fase 3	Weert		25			DAEB	nee
Plint Maria Wijngaard	Weert	9				DAEB	ja
Ellenhof	Eil	10				DAEB	ja
Kompaswoningen	Maasbracht		10			DAEB	nee
Annadaelstraat	Sittard		8			DAEB	nee
Kattekop fase 3	Urmond		11			DAEB	nee
Holikiday	Brunssum				27	DAEB	nee
HTS - Dr. Jaegerstraat	Heerlen		13			DAEB	nee
Paalweg	Stein		3			DAEB	nee
Groene Loper	Maastricht	38				niet-DAEB	nee
<b>TOTAAL</b>		<b>57</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>27</b>		

### ***Hofjeswoningen Weert***

In september bereikte de bouw van 11 woningen aan de Waagmeesterhof in Weert zijn hoogste punt. Hier bouwen we woningen voor vereniging Hofje het Genietschap. Samen wonen en naar elkaar omzien is wat de toekomstige bewoners willen. Zodat ze met elkaar een fijne woonomgeving kunnen maken. Een van de woningen wordt gebruikt als gemeenschappelijke ruimte.

### **Droom wordt werkelijkheid**

“Wat ooit is begonnen als een wens van een paar mensen, is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een plan. Samen met partner Wonen Limburg en de medewerking van de gemeente Weert wordt onze droom nu werkelijkheid. En gaan we 10 woningen verhuren aan mensen die ook invulling willen geven aan het samen wonen. Met de gemeenschappelijke ruimte en tuin als fijne ontmoetingsplek.”

Theo van Ekerschot,  
vereniging Hofje het Genietschap

## **PROJECTEN IN VOORBEREIDING**

Aan het einde van 2021 waren de hiernaast vermelde 43 projecten in een voorbereidingsfase.

Totaal betreft het hier 1.524 woningen.

Een korte toelichting op een aantal projecten die in 2021 in voorbereiding waren:

### ***Dorpstraat Brunssum***

In Brunssum gaan we 39 appartementen in het sociale huursegment op loopafstand van het winkelcentrum realiseren.

### ***Bosweg Montfort***

In Montfort gaan we 10 eengezinswoningen bouwen. Het project is ontstaan uit een Samen Wonen traject waarbij toekomstige bewoners zijn betrokken bij de ontwikkeling van hun woning en woonomgeving. De deelnemers aan de sessies konden zogenaamde bospunten sparen die later ingezet kunnen worden bij de keuze van een woning. Aan de Bosweg zijn in 2020 al 10 tijdelijke woningen opgeleverd, die momenteel bewoond worden door zeven huishoudens uit het Samen Wonen traject. Deze huishoudens gebruiken deze tussenstap om de periode tot oplevering van de eengezinswoningen te overbruggen.

### ***Holikiday***

Op verschillende plekken werken we samen met Holikiday; een ontwikkelaar van woon-zorgcomplexen voor wonen met zorg. Het concept is ontwikkeld in samenwerking met zorgorganisatie Het Andere Wonen. Het doel is om kleinschalige woon-service complexen te realiseren voor ouderen met een WLZ-indicatie met een AOW en/of een klein pensioen. Daarbij richt men zich met name op dorpen en wijken en willen zij verbonden zijn met de buurt. Het bouwconcept is niet alleen ontwikkeld met de zorgverlening als uitgangspunt, het gaat vooral ook om het creëren van een fijne leefomgeving: een thuis.

### ***Scheg***

In Maastricht bereiden we een grootschalige ontwikkeling voor met een divers woonprogramma. Voor de 173 studio's richten we ons op pas afgestudeerde MBO-ers en HBO-ers. Verder komen er 27 sociale huurappartementen en ontwikkelt Wonen Limburg Accent 53 middenhuur appartementen. De binnenterreinen worden parkachtig ingericht zodat het een positieve impact heeft op het voorkomen van hittestress, maar ook op water, flora en fauna. Daarnaast krijgen de binnenterreinen een ontmoetingsfunctie voor bewoners en bezoekers.

**IN VOORBEREIDING IN 2021**

Naam	Locatie	APPARTE-	GROND-	MAAT-	ZORG	DAEB/niet-DAEB*	Transformatie ja/nee
		MENT	GEBONDEN WONING	SCHAP- PELIJK	Aantal		
Leunen Zuid	Venray		23			DAEB	nee
Prins Bernhardstraat	Venray	20	4			DAEB	nee
Kazernekwartier	Venlo	55				DAEB	nee
Doolingsbenden	Grubbenvorst		8			DAEB	nee
Leunseweg	Venray		16			DAEB	nee
Bemmelstraat	Horst aan de Maas	23				DAEB	nee
Weisterbeek	Horst aan de Maas	15				DAEB	nee
Veemarkt	Horst aan de Maas	12				DAEB	nee
Afhang	Horst aan de Maas		35			DAEB	nee
VMBO locatie	Panningen	22				DAEB	nee
In den Bosch	Panningen		18			DAEB	nee
Keent-Moesel Buiten JOP	Weert	38				DAEB	nee
Keent-Moesel Zevensprong	Weert	66				DAEB	nee
Keent-Moesel MFA	Weert	30				DAEB	nee
Beemdenstraat	Weert	28				DAEB	ja
Tromplaan	Weert	34				DAEB	nee
Vervangen woonwagens	Weert		4			DAEB	nee
Kanaalzone	Weert	120				DAEB/ niet-DAEB	nee
Laarveld fase 4	Weert		30			DAEB	nee
Gutjesweg	Nederweert		52			DAEB/ niet-DAEB	nee
Holsterveld	Vlodrop		10			DAEB	nee
Bosweg	Montfort		10			DAEB	nee
Donderberg	Roermond	16			30	DAEB	nee
Petrusberg	Sint Odiliënberg	15	16			DAEB/ niet-DAEB	nee
Oranjelaan	Maasbracht		8			DAEB	nee
Dorpstraat	Brunssum	39				DAEB	nee
Raadhuisstraat	Brunssum	52				niet-DAEB	nee
Aldenhofpark	Hoensbroek		20			DAEB	nee
Saffierflat	Heerlen	23				DAEB	ja
Spoorsingel	Heerlen	20				DAEB	nee
Burgemeester Gijzelslaan	Heerlen	24				niet-DAEB	nee
Tarcisusschool	Heerlen	20				DAEB	nee
GMS	Heerlen	5				DAEB	nee
Doorstroomwoningen	Heerlen		20			DAEB	nee
Holikiday	Landgraaf				27	DAEB	nee
Holikiday (Nuth)	Beekdalen				27	DAEB	nee
Kerkraderstraat	Eygelshoven		4			DAEB	nee
Kennedysingel	Sittard	45				niet-DAEB	nee
Gansbaan	Meerssen		20			DAEB	nee
Dr. Bakstraat	Maastricht	65				DAEB	nee
Burgemeester Cortenstraat	Maastricht	30				DAEB	nee
Brusselsepoort	Maastricht	72				DAEB	nee
Scheg 1A en 2	Maastricht	253				DAEB/ niet-DAEB	nee
<b>TOTAAL</b>		<b>1.142</b>	<b>298</b>	<b>0</b>	<b>84</b>		

#### 4.4 ONDERHOUD

Voor het onderhoud aan onze woningen werken we samen met ketenpartners. Deze onderhoudsbedrijven zorgen samen met onze medewerkers voor het dagelijks onderhoud aan onze woningen. Reparatieverzoeken van onze huurders komen rechtstreeks bij onze partners terecht, die de reparatie vervolgens meteen met onze huurders inplannen. Onze ketenpartners zijn ook verantwoordelijk voor de werkzaamheden bij verhuizingen en voor het vraaggestuurd binnenonderhoud: de vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten. Daardoor kunnen wij ons beter richten op de sociaaleconomische ontwikkeling van onze wijken en buurten, terwijl de onderhoudsprofessionals doen waar zij goed in zijn.

Onze ketenpartners niet-planmatig onderhoud zijn:

- Graus Bouw B.V.
- Smeets Groep B.V.
- Bouwbedrijven Jongen B.V.
- Jac Ruyters Limburg B.V.
- Janssen de Jong Bouw Zuid B.V.
- Raedts Bouwbedrijf B.V.
- Maasveste Berben Bouw B.V.

#### DRIE SOORTEN ONDERHOUD

In onze huidige contracten onderscheiden we drie soorten onderhoud:

- Niet-planmatig onderhoud (NPO): vraaggestuurd binnenonderhoud (badkamers, keukens en toiletten), reparaties en mutatieonderhoud
- Planmatig onderhoud (PO): gepland correctief en preventief onderhoud aan woningen
- Energieprojecten: renovatiewerk gericht op verduurzaming

#### *Integrale aanpak*

In de praktijk zien we dat heel veel kennis en kunde binnen onze organisatie van pas komt bij alle vormen van onderhoud. Om de integrale aanpak van al het onderhoudswerk te bevorderen, is in 2020 de afdeling Renovatie & Service opgericht. In datzelfde jaar startten we het traject 'integrale dienstverlening'.

#### *Aanbesteding voorbereid*

In 2021 hebben we de aanbesteding van hernieuwde en integrale contracten voorbereid. In 2022 resulteert dat in de aanbesteding en gunning van onze onderhoudswerken waarbij we ons hele vastgoedsturingproces optimaliseren.

De hernieuwde samenwerking met de (keten)partners zal straks leiden tot een verbetering van de dienstverlening aan onze bewoners.

#### BIJZONDERHEDEN NPO

- In 2021 hebben we extra geïnvesteerd in nieuwe badkamers, keukens en toiletten en is de wachttijd voor vraaggestuurd onderhoud verder teruggebracht.
- Naast het vraaggestuurde onderhoud voerden we een programma uit om bij verhuizing extra vervangingen te doen. Steeds vaker komen er namelijk woningen vrij die een lange periode bewoond zijn door dezelfde bewoners. In dat geval gaan we grondig door de woning en wordt er meer werk gedaan om de woning weer op de gewenste kwaliteit te brengen.
- Het platform waarmee alle ketenpartners NPO meldingen van huurders op dezelfde wijze verwerken, is verder geoptimaliseerd. De data die we hiermee verzamelen, levert ons waardevolle informatie op. Denk aan doorlooptijden van reparaties en inzicht in veelvoorkomende klachten.

#### BIJZONDERHEDEN PO

De eerder gestarte pilot resultaatgericht samenwerken (RGS) voor schilderwerk zetten we in 2021 voort. Onze ketenpartners hebben het softwarepakket RGS+ op eenduidige wijze verder gevuld. We zijn verder gegaan met de gedetailleerde inspectie van delen van ons bezit, zodat we een steeds completer beeld hebben. Verder werkten we het planmatige onderhoud uit in scenario's. De gedachte van werken vanuit de total cost of ownership krijgt een uitbreiding in de nieuwe contracten die we in de loop van 2022 sluiten.

#### **Social return bij onze onderhoudspartners**

**“Elke keer als ik langs een project rijd waar ik aan heb meegewerkt, denk ik: mooi man! Toen ik bij de dagbesteding werkte, had ik dat gevoel nooit. Het was leuk werk en het was er gezellig, maar ik wilde graag ergens aan bijdragen. Terugzien wat mijn inzet heeft opgeleverd.”**

**David de Waal,  
leerling-timmerman**



## 4.5 ONS PORTEFEUILLEMANAGEMENT

Iedere twee jaar herijken we ons portefeuilleplan. Dat doen we omdat de wereld om ons heen niet stil staat. De laatste herijking was in 2020, dus in 2022 vernieuwen we ons portefeuilleplan weer. We volgen trends en ontwikkelingen, beoordelen cijfers op het gebied van huishoudensontwikkeling en economie. We hebben onze ambities op het gebied van duurzaamheid verder vormgegeven, verlengen de horizon naar 2035, en beoordelen woonvisies opnieuw. Daarnaast maken we ook gebruik van de kennis die we uit gesprekken halen met onze RvC, Huurdersraad, gemeenten waar we werkzaam zijn en andere stakeholders waarmee we samenwerken. Alle wensen en eisen verwerken we in diverse programma's die we toetsen op de gewenste uitkomsten voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en financiële continuïteit.

### *Uitgangspunten*

De uitgangspunten van ons portefeuilleplan vormen een belangrijk kader voor onze vastgoedportefeuille. Zo zijn er uitgangspunten vastgelegd over betaalbaarheid en dus de huurprijzen van onze woningvoorraad, maar ook over de kwaliteit (onder meer energetisch en woningtype) en beschikbaarheid. Op basis daarvan bepalen we bijvoorbeeld de acquisitieopgave; hoeveel nieuwe woningen zijn er nodig per gemeente, van welk type en in welke huurprijsklasse? Deze informatie nemen we mee in de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties.

### *Nieuw: gemeentevisie*

Een vervolgstap die we in 2022 maken is het opstellen van een gemeentevisie. Deze gemeentevisie wordt opgesteld door de afdeling Publieke Waarde en biedt handvatten voor onze inzet op gemeenteniveau, met het oog op onze langetermijndoelstellingen. Op basis van het portefeuilleplan en de daaruit voortvloeiende gemeentevisie kan de afdeling assetmanagement complexstrategieën opstellen. Elk complex beoordelen we minimaal eens per drie jaar op verschillende onderdelen, die zowel maatschappelijk, technisch als financieel van aard zijn. Die up-to-date informatie vertalen we vervolgens naar onze dagelijkse werkzaamheden. Dan hebben we ook de kasstromen per complex inzichtelijk, zodat we binnen onze organisatie het juiste gesprek voeren over de inzet van onze financiële middelen.

# 5. WE WERKEN AAN EEN DUURZAME SAMENLEVING

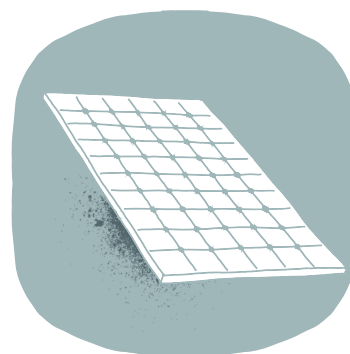
Een duurzame samenleving betekent voor ons dat we nu en in de toekomst fijn samen leven in onze wijken. Dat we goed zorgen voor onze aarde. En dat we slim omgaan met ons geld. Zodat wij ook in de toekomst deze maatschappelijke rol kunnen blijven vervullen.



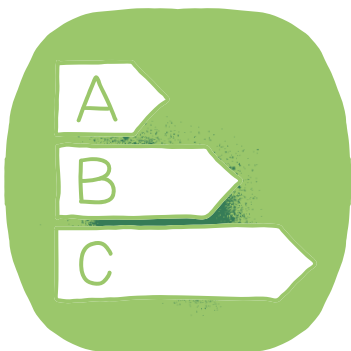
We werken we aan grote integrale ontwikkelprojecten: in Panningen-Zuid, Keent/Moesel in Weert, in Heerlen-Noord, in Eygelshoven en in Horst-West



Onze vrijwillige energiecoaches bezochten 120 bewoners



We legden 2.328 zonnepanelen op 290 woningen



Ruim 80% van ons bezit heeft een energielabel A,B of C



We verduurzaamden ruim 700 woningen



De ICR (rentedekkingsgraad) is gestegen van 1,7% naar 2,2%

Bij duurzaamheid denken mensen al snel aan zonne-energie en groene daken. Maar wij definiëren een duurzame samenleving breder; sociale duurzaamheid is voor ons ook nadrukkelijk onderdeel van onze duurzaamheidsopgave. Dat houdt in dat we investeren in de sociale toekomstbestendigheid van onze wijken en dorpen.

## 5.1 LEEFBARE WIJKEN EN DORPEN

Leefbare wijken en dorpen zijn leefplekken waar mensen prettig en comfortabel wonen in een fijne omgeving (Zie ook paragraaf 3.3). Een samenspel van allerlei factoren bepaalt of iets een fijne woonomgeving is: onder meer een aantrekkelijke, groene buitenruimte, diversiteit aan bewoners, klimaatbestendigheid en een goed voorzieningenniveau spelen een rol. Bij grote ontwikkelprojecten nemen we al die factoren zoveel mogelijk vooraf mee, in overleg met de bewoners van de wijk of het dorp. Vervolgens bekijken we hoe we onze middelen – waaronder ons vastgoed – zo goed mogelijk kunnen inzetten om aan die opgaven te voldoen.

### *Evenwichtige wijken*

Een variatie aan woningen en bewoners geeft wijken een levendig en evenwichtig karakter, zodat iedereen zich thuis voelt. Zo ontstaan een dwarsdoorsnede van onze samenleving, een breder maatschappelijk draagvlak en meer onderling begrip tussen bewoners. Maar van oudsher zijn de wijken waarin we actief zijn vrij eenzijdig: de meeste woningen zijn sociale huurwoningen. We zorgen bij onze nieuwbouwprojecten en bij grootschalige renovatie daarom altijd voor een variatie in producten voor verschillende inkomensgroepen: sociale huur, koop en vrije sector huur. Met Wonen Limburg Accent richten we ons specifiek op het realiseren van middenhuurwoningen en sociale koopwoningen.

### **GROOTSCHALIGE GEBIEDSONTWIKKELING**

Op een aantal plekken in de provincie werken we aan grote ontwikkelprojecten waarin de sociaalmaatschappelijke opgave voor de vastgoedopgave uitgaat: in Panningen-Zuid, Keent/Moesel in Weert, in Heerlen-Noord, in Egelshoven en in Horst-West. Op deze plekken ligt een grote herstructureringsopgave. Die pakken we op in een projectorganisatie met alle partijen die in het gebied actief zijn. Samen met bewoners en andere belanghebbenden brengen we de brede maatschappelijke opgave in de wijken in kaart. Pas daarna bepalen we welke partij welk instrument inzet om het beste resultaat te bereiken. Dat is dus een andere manier van kijken dan vanuit de smalle blik van de eigen organisatie.

### **Fysiek en sociaal gaan hand in hand**

**“In Weert zagen we dat fysieke ingrepen en de aanpak van sociale problematiek hand in hand gaan. Bewoners worden betrokken in het hele proces. Sterker nog: in deze wijk zijn het niet de bewoners die participeren, maar de partijen die er werken. Instanties stappen fysiek de wijk in om met de bewoners mee te gaan doen.”**

**Lia Roefs,**  
**gedeputeerde**

## 5.2 AANDACHT VOOR ONZE AARDE

Het belang van verduurzaming neemt toe. We zien het veranderende klimaat in de praktijk. Denk aan extreme weersomstandigheden zoals hittegolven en neerslagpieken. De gevolgen van klimaatverandering raken onze bewoners. De hittegolven van 2019 en 2020 en de overstroming van de Maas in 2021 staan menig Limburger in het geheugen gegrift. Daarnaast hebben we te maken met een afnemende biodiversiteit en een toenemende schaarste van grondstoffen. Onze ketenpartners krijgen daardoor steeds vaker te maken met een vertraagde levering van bouwstoffen.

### *Visie als leidraad*

Met onze visie op verduurzaming werken we toe naar een CO2-neutraal 2050. Aan de hand van die globale leidraad investeert Wonen Limburg jaarlijks in duurzaamheid. Op dit moment werken we onze globale visie uit tot een strategie voor de middellange termijn. Waar mogelijk sluiten we daarbij aan bij de gemeentelijke transitievisies. We werken al jaren projectmatig aan de energetische verbetering van ons woningbezit. Daarnaast besteden we aandacht aan aspecten als fossielvrij verwarmen, duurzaam materiaalgebruik en klimaatadaptatie. Deze manieren van verduurzamen bevinden zich vaak nog in de prille onderzoeks- of ontwikkelfase, of we passen ze enkel in pilotvorm toe. Toch is het met het oog op de toekomst belangrijk om tijd en aandacht te besteden aan deze onderwerpen.

### *Domeinoverstijgende opgave*

Verduurzaming is een enorme, domeinoverstijgende opgave, die we alleen zinvol kunnen oppakken in verbinding met andere partijen. In 2021 werkten we met de gemeenten Horst aan de Maas en Peel en Maas samen aan twee aanvragen in het kader van de landelijke Proeftuinen Aardgasvrije Wijken.

Met zeven collega-corporaties gaven we in samenwerking met Provincie Limburg de verduurzaming een boost door samen te werken in C8-verband. Twee van deze corporaties maakten in 2021 gebruik van onze ketenpartners om hun vastgoed versneld te verduurzamen. We onderzochten samen de haalbaarheid van warmtenetten en volgden samen een training over circulariteit ter inspiratie voor een toekomstige collectieve aanpak.

#### **ENERGETISCHE PRESTATIES EN ENERGIEPROJECTEN**

De woningportefeuille van Wonen Limburg presteert energetisch redelijk goed, met gemiddeld energielabel B. Dit gemiddelde is een landelijke doelstelling, die wij samen met onze ketenpartners al in 2020 behaalden. Uit de Aedes Benchmark bleek dit jaar dat we ook nu nog voorop lopen in de sector; we werden beloond met een A-score op het onderwerp duurzaamheid.

#### ***Energiebesparende maatregelen***

In 2021 pakten we ongeveer zevenhonderd woningen energetisch aan. We isoleerden daken, gevels, vloeren en kozijnen en waar mogelijk installeerden we zonnepanelen. Daarnaast verbeterden we de ventilatietechniek van deze woningen. Zo realiseerden we een gezonde, comfortabele energiezuinige woning. De energieprojecten zijn nog niet klaar. We troffen dit jaar de voorbereidingen om in 2022 bijna 1.100 woningen projectmatig energetisch te verbeteren.

In de tabel op de volgende pagina staat de verdeling van ons bezit over de energielabels.

#### ***Energietransitie***

Behalve in het terugdringen van energieverbruik investeren we ook in de energietransitie. In navolging van een succesvolle pilot in 2020 gaven we in 2021 groen licht om in totaal 272 woningen in Venray en Weert aardgasloos te verwarmen en te voorzien van warm water. De uitvoering is in 2021 gestart en loopt door in 2022. De werkzaamheden worden gecombineerd met elektrisch koken, installatie van zonnepanelen en afkoppeling van de regenwaterafvoeren.

Op andere locaties startten we onderzoeken naar de mogelijkheden van aardgasvrij of aardgasvrij-ready verwarmen. Denk aan de aansluiting van woningen op een warmtenet en de vervanging van een aantal collectieve installaties door een duurzaam alternatief. Verschillende projecten voeren we in 2022 uit.

#### **Energiemaatregelen:**

##### **van reductie naar transitie**

**“Er zijn verschillende soorten maatregelen die we nemen om ons bezit te verduurzamen.**

**De maatregelen tot nu toe waren voor een groot deel gericht op energiereductie en elektriciteitsopwekking door zonnepanelen.**

**Daarmee liggen we goed op schema.**

**Nu moeten we ons meer gaan richten op de energietransitie: andere, duurzame vormen van met name warmteopwekking.”**

**Maurice Caris,**

**senior strategisch adviseur duurzaamheid**

#### ***2.328 zonnepanelen***

Zonnepanelen plaatsen we onder meer op individuele vraag van bewoners of bij verhuizing, op voorwaarde dat het technisch mogelijk is. We installeerden zo in 2021 2.328 zonnepanelen op de daken van 290 woningen. Ook kregen twee gevels van de Dempseyflat in Sittard heel innovatieve Zigzag-zonnepanelen, die tegelijkertijd energie opwekken én kunstwerk zijn. In totaal hebben we inmiddels ca. 6600 woningen voorzien van zonnepanelen. Dat zijn zo'n 52.800 panelen.

#### ***Duurzamer gedrag***

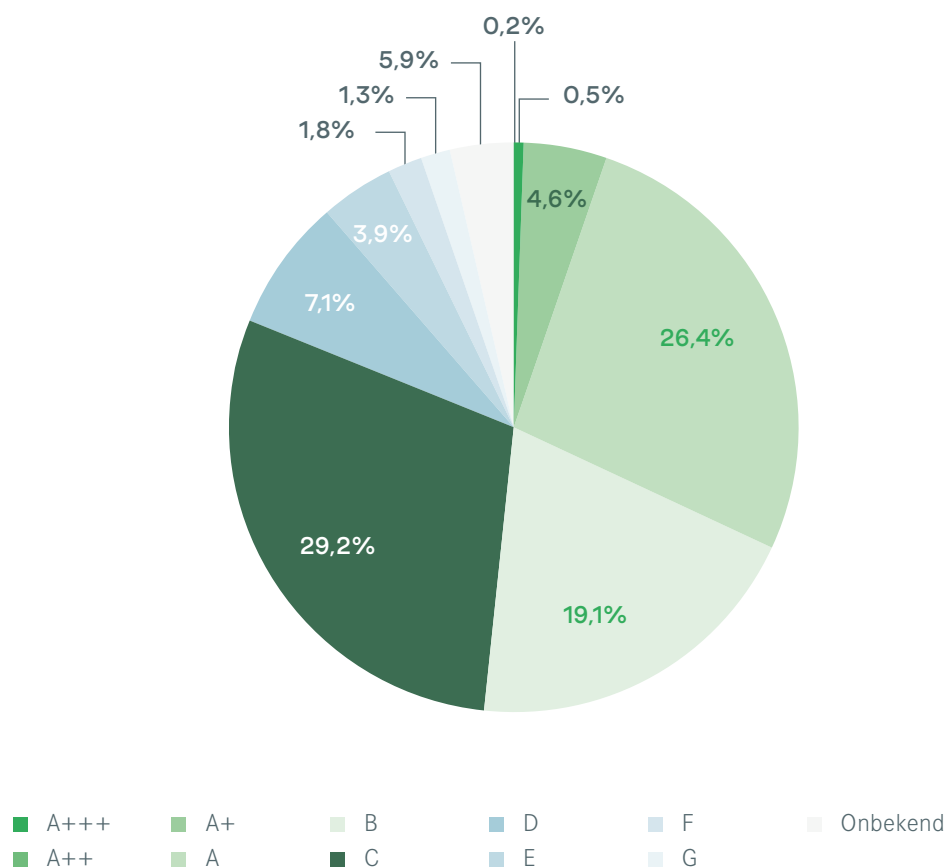
Onze investeringen in duurzaamheid leiden tot een lagere energielast voor bewoners. Een belangrijk onderwerp nu energieprijzen fors stijgen. Dit is niet alleen een technische opgave. We realiseren ook besparingen door bewoners voor te lichten en aan te sporen tot duurzamer gedrag. Daartoe zet Wonen Limburg acht energiecoaches in. Zij bezochten dit jaar ongeveer 120 bewoners.

#### **CIRCULARITEIT**

Voor toekomstige nieuwbouw onderzoeken we op een aantal locaties de mogelijkheden voor gestapelde houtbouw, als toepassing van een hernieuwbare grondstof. We experimenteren ook met hergebruik van materialen. We sloopten in 2021 bijvoorbeeld een gedateerd verzorgingshuis op basis van het circulariteitsprincipe. De sloper kreeg de opdracht alle materialen te documenteren om ze later een nieuwe bestemming te kunnen geven.

#### **KLIMAATMAATREGELEN EN HITTESTRESS**

In het kader van een gezond binnenklimaat in woningen onderzocht Wonen Limburg dit jaar een aantal referentiecomplexen. De aanleiding was de kans op ongewenste overmatige opwarming (warmteaccumulatie) in de zomer.



ENERGIELABEL	Aantal	Aandeel
A+++	40	0,2%
A++	117	0,5%
A+	1.081	4,6%
A	6.153	26,4%
B	4.465	19,1%
C	6.811	29,2%
D	1.651	7,1%
E	921	3,9%
F	410	1,8%
G	307	1,3%
Onbekend	1.383	5,9%
<b>TOTAAL</b>	<b>23.339</b>	<b>100%</b>

Huidige verdeling energielabels woningportefeuille Wonen Limburg op basis van beschikbare pré-labels. In het aantal 'onbekend' zitten bijvoorbeeld ook de nieuwbouwwoningen die nog niet in VABI zijn ingevoerd. Deze nieuwbouwwoningen hebben een goed energielabel.

Voor zeven complexen gaven we in 2021 opdracht om maatregelen te treffen ter verbetering van het binnenklimaat. Bijvoorbeeld door de installatietechniek aan te passen, energiezuinige verdampingskoeling of screens aan te brengen of door beglazing in trappenhuisen te vervangen. De coronamaatregelen en lange levertijden zorgden ervoor dat niet alle maatregelen al zijn uitgevoerd; het resterende werk gebeurt in 2022.

#### **Hemelwaterafvoer**

Duurzaamheid proberen we bijvoorbeeld ook te koppelen aan groene leefbaarheidsinitiatieven. Zo werden de hemelwaterafvoeren van een flat aan de Gerbrandystraat in Venray afgekoppeld, ten behoeve van het aangrenzende Voedselbos.

#### **MOBILITEIT**

Een groot deel van het wagenpark van Wonen Limburg werd in 2021 vervangen, waarvan dertien voertuigen door volledig elektrische. We plaatsten ook 36 laadpunten bij onze buurtwinkels. We stimuleren daarnaast het gebruik van de (elektrische) fiets of het openbaar vervoer, voor de korte afstanden en voor het woon-werkverkeer.

### **5.3 SLIM OMGAAN MET ONS GELD**

Een betrouwbaar financieel beleid is de basis om onze maatschappelijke bijdrage nu en in de toekomst te kunnen blijven leveren. We proberen onze financiële middelen optimaal in te zetten, zodat we financieel gezond blijven en daarnaast ook méér met ons vermogen kunnen doen zonder al te grote risico's te nemen. In dit hoofdstuk staan de geconsolideerde financiële positie en ontwikkeling. Gaat een onderwerp specifiek over Stichting Wonen Limburg of Wonen Limburg Accent, dan wordt dit expliciet vermeld.

#### **5.3.1 FINANCIËLE RATIO'S**

In deze paragraaf geven we inzicht in de belangrijkste financiële ratio's aan het eind van 2021. In 2018 hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) het beoordelingskader herzien. Halverwege 2021 is dit geactualiseerd. De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:

- Liquiditeit: creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen: is er nu en in de toekomst voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
- Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's:

- Interest Coverage Ratio (ICR, rentedekkingsgraad): in hoeverre is de corporatie in staat de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten?
- Loan-to-value (LTV): geeft de verhouding weer tussen de beleidswaarde van het vastgoed en de nominale schuld.
- solvabiliteit: geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, beiden op basis van beleidswaarde.
- dekkingsratio: de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen én derivaten van de corporatie en de marktwaarde van het vastgoed.
- onderpandratio: de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen van de corporatie en de marktwaarde van het vastgoed.

In onderstaande tabel staan de ratio's en de daarbij behorende Aw- en WSW-normen.

KENGETAL	NORM	2021	2020
ICR	>1.4	2,22	1,70
Loan to value	Maximaal 85% o.b.v. beleidswaarde	38,3%	45,8%
Solvabiliteit	Minimaal 15% o.b.v. beleidswaarde	57,3%	52,1%
Dekkingsratio	Maximaal 70% o.b.v. marktwaarde vastgoed en marktwaarde schuld inclusief derivaten	43,5%	55,9%
Onderpandratio	Maximaal 70% o.b.v. marktwaarde vastgoed en marktwaarde geborgde schuld exclusief derivaten	42,9%	53,4%

Uit de tabel met de kengetallen blijkt dat de ICR is verbeterd ten opzichte van 2020. Deze verbetering wordt veroorzaakt door onder andere hogere huurinkomsten, lagere onderhoudsuitgaven, een lagere Vpb afdracht en lagere rentelasten. De balansratio's (solvabiliteit, LTV, dekkingsratio en onderpandratio) zijn allen verbeterd, hoofdzakelijk als gevolg van de waardestijging van het bezit en de daling van de marktwaarde van de schuld.

### 5.3.2 RENDEMENT

In onderstaande tabel staan de directe en indirecte rendementen.

	2021	2020	2019
Direct rendement	1,54%	2,14%	2,39%
Indirect rendement	13,70%	9,07%	10,71%
<b>Totaal rendement</b>	<b>15,24%</b>	<b>11,21%</b>	<b>13,10%</b>

Het portefeuillerendement voor 2021 voor Standing Investments (portefeuilledeed exclusief aan- en verkopen), opgesplitst in een direct rendement (netto exploitatie-opbrengsten) en een indirect rendement (waardeontwikkeling), bedraagt respectievelijk 1,54% en 13,70%. Het driejaarsgemiddelde bedraagt hierdoor respectievelijk 2,02% en 11,16%, waardoor het totaal rendement (driejaarsgemiddelde) 13,18% bedraagt.

### 5.3.3 HET RESULTAAT

Om de vraag te kunnen beantwoorden hoe Wonen Limburg nu echt financieel gepresteerd heeft in 2021, moet het jaarresultaat na belastingen herrekend worden. Hierin zijn namelijk veel resultaatposten opgenomen waarop we niet of nauwelijks kunnen sturen. Denk aan belastingen, afschrijvingen, rente, afwaarderingen en marktwerking van het vastgoed in exploitatie (indirect rendement). Een beter beeld geeft een genormaliseerd jaarresultaat: het resultaat voor belasting, rente, afschrijving en afwaarderingen. Dit noemen we de 'earnings before interest, tax, depreciation and amortisation' (EBITDA). Voor Wonen Limburg berekenen we dat genormaliseerde resultaat als volgt:

(x € 1.000,-)

JAARESULTAAT HERREKEND	2021	2020
<b>Resultaat na belasting (A)</b>	<b>467.172</b>	<b>276.735</b>
Correcties:		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (onderdeel van 16,17,21 en 30)	-2.061	-1.924
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (23)	-13.354	2.669
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (24, 25 en 26)	465.584	249.488
Netto resultaat overige activiteiten (27 en 28)	146	88
Resultaat financiële baten en lasten (31, 32 en 33)	-18.597	-40.121
Belastingen (34)	-23.359	-6.058
<b>Totaal correcties (B)</b>	<b>408.359</b>	<b>204.142</b>
<b>Herrekening jaarresultaat (A-B)</b>	<b>58.813</b>	<b>72.593</b>

Als basis dient het resultaat na belastingen dat gecorrigeerd wordt voor de eerder vermelde posten. In 2021 bedraagt dit resultaat € 467 miljoen positief tegen € 277 miljoen positief in 2020, een stijging van € 190 miljoen. De grote fluctuatie in het resultaat hangt samen met de waardering van ons vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat.

#### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoed in exploitatie is € 217 miljoen hoger ten opzichte van vorig jaar. Deze is namelijk gestegen van € 249 miljoen in 2020 naar € 466 miljoen dit jaar.

#### ***Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn in 2021 € 13,4 miljoen negatief, en daarmee met € 16 miljoen gedaald ten opzichte van voorgaand jaar. Vorig boekjaar was er een positieve ontwikkeling in de voorziening verduurzaming door een vrijval, dit jaar wordt door de bijstelling van de voorziening over 2022 het resultaat negatief beïnvloed met ruim € 5 miljoen. Daarnaast zijn de waardeverminderingen van het vastgoed in ontwikkeling bijna € 6 miljoen nadelig voor het resultaat.

#### ***Financiële baten en lasten***

De totale financiële baten en lasten over 2021 zijn aanzienlijk lager (€ 21,5 miljoen) dan in 2020, als gevolg van € 1,2 miljoen lagere rente op de reguliere leningen en een positieve waardeverandering van de marktwaarde van de extendible leningen van € 9,0 miljoen (2020: € -11,7 miljoen).

#### ***Belastingen***

De lasten voor de vennootschapsbelasting bestaan uit een acuut en een latent (verschil tussen commerciële en fiscale waardering) deel. De toename van de belastinglasten van ongeveer € 17,3 miljoen wordt veroorzaakt door latente belastingen voor € 23 miljoen en een tegengesteld (positief) effect in de acute belasting van € 5,7 miljoen. De belastingdruk over het jaar 2021 wordt beïnvloed door het compromis dat met de Belastingdienst is bereikt over de afrekening van de aangiften vennootschapsbelasting 2017-2019 en opheffing van tweetal latenties. De effectieve belastingdruk bedraagt 4,75% (2020: 2,14%).

### **5.3.4 HET VERHAAL BIJ HET VERMOGEN**

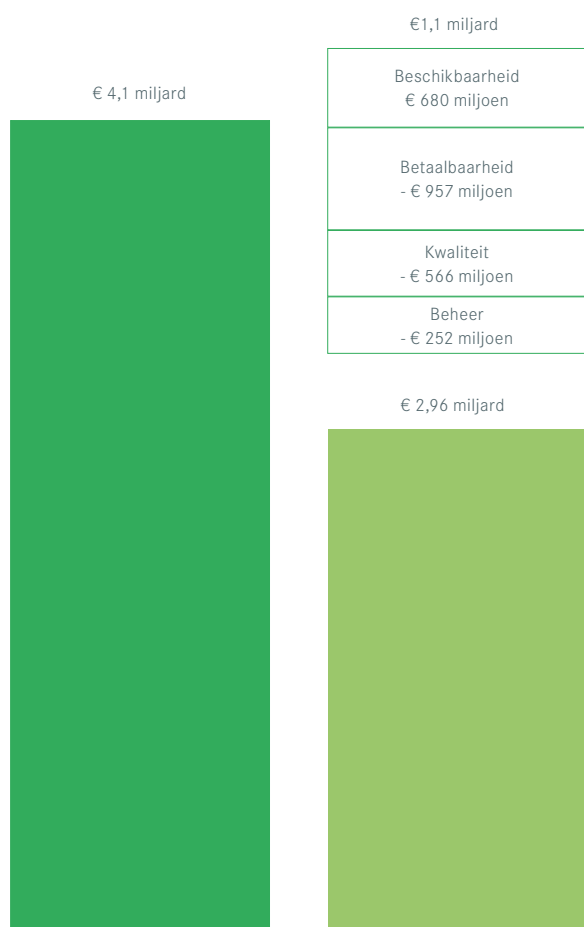
We beschikken over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank, maar is geïnvesteerd, voornamelijk in huurwoningen. De marktwaarde van ons bezit bedroeg eind 2021 ongeveer € 4,09 miljard. De marktwaarde biedt waardevolle informatie over de verdien capaciteit van de corporatie. Door al ons vastgoed te verkopen, zouden we in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Na aflossing van al onze schulden en derivaten (marktwaarde € 1,67 miljard) zou er dan € 2,39 miljard aan geld overblijven.

#### ***Maatschappelijk beleid***

Dat is veel geld. Maar we hebben een maatschappelijk beleid: we verkopen niet al onze woningen, maar verhuren die tegen een betaalbare huur. Dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde bedraagt. We noemen dit de beleidswaarde. De beleidswaarde gaat, net als de marktwaarde, uit van een exploitatietermijn van vijftien jaar. De beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt en de 'echte' verwachting op basis van het interne beleid van Wonen Limburg. In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met beleidseffecten van de corporatie, waardoor de waarde van het bezit realistischer wordt weergegeven. Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde heet de maatschappelijke bestemming. De beleidswaarde van ons woningbezit bedroeg eind 2021 ongeveer € 2,96 miljard. De maatschappelijke bestemming bedraagt dus € 1,1 miljard. Hoe hangt deze waardering nu samen met het beleid van Wonen Limburg? En wat betekent dit voor ons eigen vermogen?



## MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE 2021



■ Marktwaarde in verhuurde staat    □ Maatschappelijke bestemming  
■ Beleidswaarde

### ***Van marktwaarde naar beleidswaarde***

Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, maken we gebruik van de zogenoemde watervalmethode. Het startpunt is de marktwaarde in verhuurde staat (kosten koper) volgens de balans in de jaarrekening (stap 0). De watervalmethode bestaat uit vier stappen, die inzicht geven in de financiële afslagen of opslagen als gevolg van beleidskeuzes.

#### ***Stap 1: beschikbaarheid***

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de hoogste waarde van het doorexploteer- en uitpondscenario. In werkelijkheid willen we genoeg huurhuizen aanhouden. Daarom verkopen we onze woningen in beginsel niet. Het verschil tussen het doorexploteer- en uitpondscenario is de afslag voor beschikbaarheid.

#### ***Stap 2: betaalbaarheid***

In deze stap vervangen we in het doorexploteerscenario de markthuur door streefhuur. Om woningen voor zo veel mogelijk mensen betaalbaar te houden, vragen wij niet de maximale huur. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst van stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

#### ***Stap 3: kwaliteit (Onderhoud)***

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de voor de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap vervangen we de component onderhoud uit de discounted cash flow (DCF)-berekening met onze eigen onderhoudsnorm. De gemiddelde onderhoudsnorm begroot voor de komende dertig jaar voor Stichting Wonen Limburg bedraagt € 1.965 (2020: € 1.718) en voor Wonen Limburg Accent € 2.085 (2020: € 1.850).

#### ***Stap 4: beheer***

Het beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. Deze stap vervangt de component beheer uit de DCF-berekening door een beheernorm die afgeleid is van de begrote beheerkosten voor de komende dertig jaar. De gemiddelde beheernorm voor Stichting Wonen Limburg bedraagt € 957 (2020: € 871) en voor Wonen Limburg Accent € 1.227 (2020: € 978).

### 5.3.5 DUURZAAM FINANCIËEL BEDRIJFSMODEL

In het kader van een duurzaam financieel bedrijfsmodel monitoren we onze cashpositie door de cumulatieve inkomende kasstroom te vergelijken met de cumulatieve uitgaande kasstroom. In de kasstroom prognose is dit gevisualiseerd voor de jaren 2021 tot en met 2026 (gebaseerd op de begroting).

Het duurzaam financieel bedrijfsmodel laat zien dat de inkomende kasstroom de komende jaren dekkend is voor de uitgaande kasstroom. Met huuropbrengsten inclusief overige ontvangsten kunnen we namelijk de investeringen in bestaand bezit, onderhoudsuitgaven en overige exploitatiekosten betalen. De verkopen zetten we in voor de realisatie van nieuwbouw en aankopen. Het deel van de nieuwbouw dat we niet financieren door verkopen vangen we op door nieuwe leningen aan te trekken, terwijl we de aflossing van bestaande leningen opvangen door nieuwe leningen aan te trekken.

### DUURZAAM FINANCIËEL BEDRIJFSMODEL



### 5.3.6 WAT STAAT ONS TE WACHTEN?

We kijken in dit jaarverslag natuurlijk vooral terug op de gebeurtenissen in 2021. Maar in deze paragraaf delen we onze blik naar de toekomst, met name op financieel gebied. Wat kunnen we de komende jaren verwachten?

#### STIJGING BOUWKOSTEN

De bouw wordt geconfronteerd met enorme prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen. De stijging van de bouwkosten kan worden verklaard door het tekort in arbeid en materialen. De oorzaken van de recente prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen zijn voor het merendeel terug te voeren op de coronacrisis. De stijgende prijzen zijn merkbaar in het uitvoeren van het onderhoud, van de energetische verbeteringen en in de stichtingskosten voor nieuwbouw.

#### HEFFINGEN EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

##### VERHUURDERHEFFING

De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd als heffing over de WOZ-waarde van sociale huurwoningen en bedroeg over boekjaar 2021 bij Wonen Limburg € 17,4 miljoen. Dit bedrag kan niet worden ingezet voor onze kerntaak: het verzorgen van sociale huisvesting. Terwijl dit wel hard nodig is gezien de toenemende druk op de woningmarkt en de forse verduurzamingsopgave. Uit het huidige regeerakkoord blijkt dat de coalitiepartners voornemens zijn om de verhuurderheffing af te schaffen met ingang van 2023. In het Belastingplan 2022 is een verlaging van het tarief van de verhuurderheffing opgenomen.

##### OBLIGOVERPLICHTING

Het strategisch programma van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is in 2021 afgerond. Door dit programma wordt de positie van het WSW, als borg voor de leningen die woningcorporaties aantrekken, versterkt. Aan de hand van een obligoverplichting krijgt het WSW meer zekerheid over de beschikbaarheid van het obligo op lange termijn én in goede en slechte marktomstandigheden.

Vanaf 2021 bestaat de obligoverplichting uit de jaarlijkse obligoheffing en het gecommiteerd obligo. Het jaarlijks obligo vormt het eerste middel voor het WSW om het risicovermogen aan te vullen. Het jaarlijks obligo is een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemende corporaties zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen aan het eind van het afgelopen kalenderjaar. De obligolening bedraagt 2,6% van het geborgd schuldvolume per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. De omvang van de obligolening wordt jaarlijks herzien op basis van het actuele schuldvolume ultimo van het voorgaande kalenderjaar.

##### LENINGRUIJ MET CORPORATIE VESTIA

Woningcorporatie Vestia, een corporatie met tienduizenden huurders met name actief in Zuid-Holland, is de afgelopen negen jaar gesaneerd nadat het in 2011 in de financiële problemen kwam vanwege een omvangrijke en riskante derivatenportefeuille. De sanering zou uiterlijk eind 2022 aflopen, waarna Vestia nog een grote leningenportefeuille met een lange gemiddelde looptijd en hoge rentelasten zou houden. Dit zou zorgen voor blijvende financiële krapte, waardoor Vestia niet de gewenste volkshuisvestelijke bijdrage zou kunnen leveren, en een risico voor het borgstelsel zou blijven. Op voorstel van de sector is daarom gewerkt aan een structurele oplossing die bestaat uit een leningruil en de splitsing van Vestia.

De kern van de leningruil is dat dure bestaande leningen van Vestia zijn geruild met goedkopere nieuwe leningen van andere corporaties. Met de ruil worden de renteuitgaven van Vestia met € 28 miljoen per jaar verlaagd. De bijdrage van de deelnemende corporaties is naar rato van het aantal verhuureenheden en uitgekomen op ongeveer € 13 per verhuureenheid per jaar gedurende 40 jaar. De volkshuisvestelijke bijdrage van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent bedraagt in totaal circa € 14,2 miljoen. Deze bijdrage wordt over 40 jaar uitgesmeerd.

##### FISCALITEIT

##### FISCALE DOORONTWIKKELING

Het huidige convenant inzake Horizontaal Toezicht eindigt per 31 december 2022. Hiervoor in de plaats komt de doorontwikkelde versie van het Horizontaal Toezicht (HT), waarvoor wij door de Belastingdienst uitgenodigd zijn om in te participeren. Horizontaal Toezicht heeft als toegevoegde waarde dat je een constructieve, transparante relatie hebt met de belastingdienst, waar je elkaar vooraf meeneemt in fiscale keuzes. Dit sluit aan bij onze 'tone at the top': transparant, helder en betrouwbaar.

Door proactief met fiscaliteit bezig te zijn, kan de optimale balans worden bereikt tussen het naleven van de strategische koers en een eerlijke belasting bijdrage. Als maatschappelijke organisatie vinden wij dat Wonen Limburg de eisen die worden gesteld in de doorontwikkelde versie van HT passend bij het kwaliteitsniveau dat wij wensen na te streven. Om deze fiscale doorontwikkeling te realiseren, en tegelijkertijd te voldoen aan de verscherpde eisen van Horizontaal Toezicht, moet een doorontwikkeling naar een fiscaal volwassen onderneming worden gemaakt. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld om de komende periode belangrijke stappen te zetten. Eerste stap van het plan van aanpak is het herijken van het Fiscaal Statuut.

#### **FISCALE STRATEGIE**

De fiscale strategie vloeit voort uit de idealen van de strategische koers. Wij willen een maatschappelijk betrokken en betrouwbare belastingplichtige onderneming zijn. Die het enerzijds belangrijk vindt om een eerlijke bijdrage aan belastingen aan de samenleving af te dragen en anderzijds streeft naar een optimale inzet van middelen om haar strategische koers te kunnen realiseren. Beide uitgangspunten creëren een gezond spanningsveld. Wij zijn ons hiervan bewust en streven binnen het in dit statuut beschreven afwegingskader naar de optimale balans tussen het naleven van de strategische koers en een eerlijke belasting bijdrage.

#### **FISCALE ORGANISATIE EN RISICOBEHEERSING**

Wonen Limburg is zich bewust van de risico's en kansen rondom fiscaliteit. Wij handelen daarbij altijd binnen de grenzen van wet- en regelgeving en houden rekening met de bedoelingen en intenties van de wetgever. Het primaire doel van het fiscale gedrag zal in de regel in lijn liggen met de maatschappelijke verbondenheid van Wonen Limburg en ondersteunend zijn aan zijn operationele activiteiten en niet enkel fiscaal gedreven zijn.

Vanuit het horizontaal toezicht wordt aandacht gevraagd voor interne beheersing, interne controle en externe controle. Dit betekent dat Wonen Limburg zorgdraagt voor het beheersen van haar risico's op het gebied van fiscale aangelegenheden. Door het integreren van het Tax Control Framework worden fiscale risico's beheerst en fiscale kansen benut.

#### **FISCALE ACTUALITEITEN**

Naast de afschaffing van de verhuurderheffing zijn er een aantal andere plannen die impact hebben op woningcorporaties. Voorgesteld wordt om het hoogste tarief in de vennootschapsbelasting te verhogen naar

25,8% (was 25%). Het lage tarief van 15% voor winsten tot en met € 395.000 (per 1 januari 2022) blijft gehandhaafd. Daarnaast is er een aanscherping in de renteaftrek beperking, ook wel bekend als ATAD-regeling. Momenteel mag rente afgetrokken worden tot 30% van de fiscale winst (EBITDA), dit wordt verlaagd naar 20%. Wel worden de budgetten voor de energie investeringsaftrek (EIA) en milieu investeringsaftrek (MIA) verhoogd met respectievelijk € 50 miljoen vanaf 2023 en € 30 miljoen vanaf 2025.

#### **CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE (CSRD)**

Per 1 januari 2023 wordt de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verplicht. Hierdoor moeten veel grote bedrijven verplicht gaan rapporteren over duurzaamheidsinformatie waarop door derden zekerheid moet worden verleend. Wonen Limburg heeft in de afgelopen jaren veel werk gemaakt van het verduurzamen van haar vastgoed en blijft dit ook doen. Op grond van de EU-jaarrekeningrichtlijn lijken organisaties in de publieke sector (waaronder woningcorporaties) niet onder de nieuwe richtlijn te vallen. De komende tijd zullen wij in de gaten houden hoe de overheid de EU-richtlijn zal implementeren in de lokale wet- en regelgeving, zodat wij zo nodig per 1 januari 2023 kunnen voldoen aan CSRD.

#### **COALITIEAKKOORD**

Sinds 10 januari 2022 is er een nieuw kabinet. De plannen die dit kabinet heeft voor de komende jaren staan in het coalitieakkoord. Het coalitieakkoord spreekt veel urgentie uit om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. De plannen uit de Actieagenda Wonen die eerder door een brede wooncoalitie, inclusief belangenvereniging Aedes, was aangeboden aan de politiek, komen grotendeels terug in het coalitieakkoord. De nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening kan direct aan de slag om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Onderstaand worden de voor Wonen Limburg meest relevante punten kort toegelicht.

#### **100.000 WONINGEN PER JAAR TOEVOEGEN**

Jaarlijks moeten 100.000 nieuwe huizen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Tweederde van deze huizen moet in het betaalbare segment worden gerealiseerd, waarbij extra aandacht is voor starters, senioren en middeninkomens. De minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening heeft een regiefunctie in het ruimtelijke beleid en zal samen met provincies en gemeenten ondersteunen bij het realiseren van de gestelde doelen.

### **INVESTEREN IN LEEFBAARHEID**

Naast fysieke ingrepen is er ook veel aandacht voor sociale maatregelen om de leefbaarheid in wijken te versterken.

### **HURBELEID EN BETAALBAARHEID**

Het coalitieakkoord bevat een aantal passages omtrent huurbeleid en betaalbaarheid die nu nog onduidelijk zijn. Passages als ‘we verlagen de sociale huur voor mensen met een lager inkomen en we verhogen stapsgewijs de huur voor mensen met een hoger inkomen tot de marktconforme huur’ en ‘overstappen naar een systeem van normhuren op basis van inkomen’, zijn ontwikkelingen die we op de voet zullen volgen. Om de betaalbaarheid voor mensen met een middeninkomen te waarborgen zal ook het middensegment een huurprijsbescherming krijgen.

### **GEMEENTELIJKE VERKIEZINGEN**

Op 16 maart 2022 zijn er verkiezingen voor de gemeenteraad geweest. De nieuwe partijen die hierna een coalitie vormen, hebben een uitdagende opgave op de woningmarkt. Gemeentelijke locaties voor betaalbare woningen zijn schaars terwijl de behoefte heel groot is. De gemeenten zullen samen met de corporatiesector keihard aan de slag moeten om voldoende en duurzame woningen in vitale wijken te verwezenlijken.

### **ORLOG RUSLAND - OEKRAÏNE**

Op 24 februari 2022 brak de oorlog uit in Oekraïne. Op het moment van opstellen van dit jaarverslag is nog niet duidelijk welke gevolgen dit allemaal gaat hebben. Wat zeker is, is dat een groot aantal Oekraïners hun land ontvluchten. Een deel daarvan zal naar Nederland komen en behoefte hebben aan huisvesting. Daarnaast stijgen de olie- en gasprijzen en indirect de prijzen voor voedsel en andere producten, wat onze huurders direct in hun portemonnee voelen. We volgen de ontwikkelingen op de voet en zullen maatregelen treffen indien noodzakelijk.

# 6. ONZE ORGANISATIE EN MENSEN

Met ons Wonen Limburg Huis in Roermond, onze buurtwinkels verspreid over de provincie en onze aanwezigheid in de wijk, staan we dichtbij onze bewoners en samenwerkingspartners. Onze 280 medewerkers zijn zich er van bewust dat ze direct of indirect voor onze bewoners werken. Samen werken we met passie en plezier aan een welkom thuis voor iedereen!



We verwelkomden 33 nieuwe collega's en 26 vertrokken er



Het ziekteverzuim was 4%



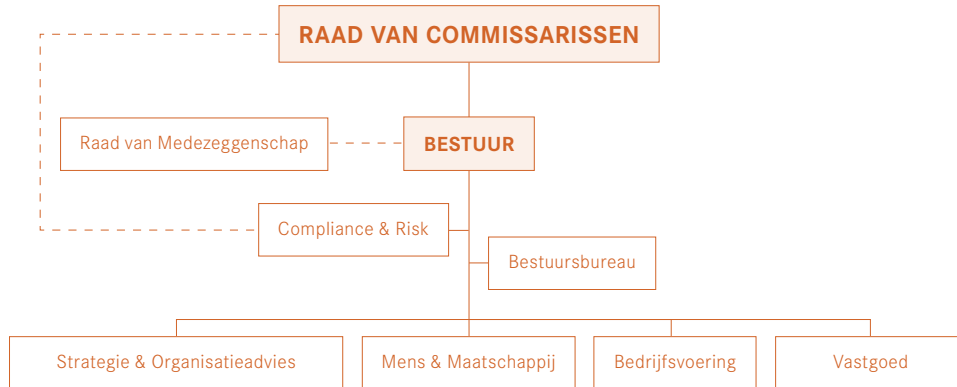
We begeleidden 21 stagiaires



De Raad van Medezeggenschap ontving 2 instemmings- en 2 adviesaanvragen

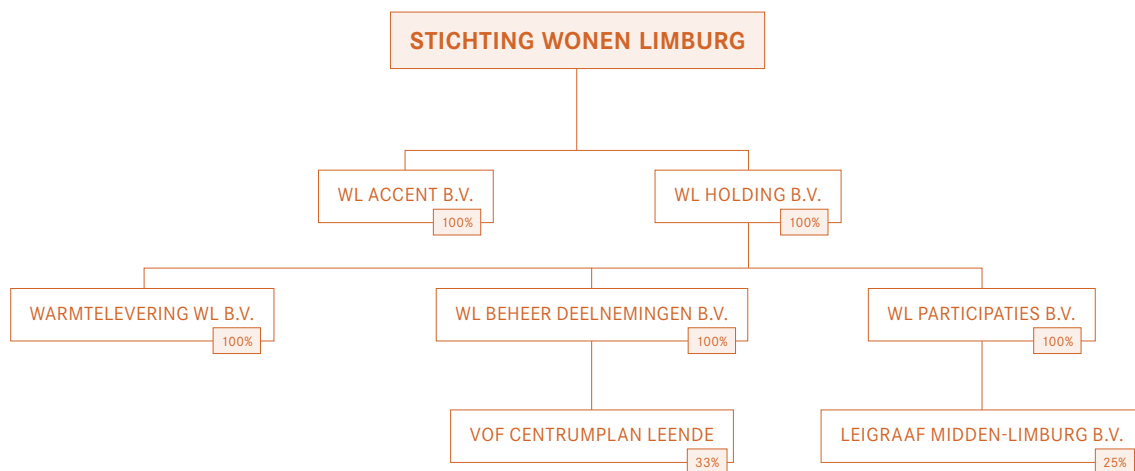
## 6.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Eind 2021 zag ons organisatiemodel er zo uit:



## 6.2 NEVENSTRUCTUREN

Eind 2021 zag onze structuur er zo uit:



### 6.3 DOCHTER- EN ZUSTERONDERNEMINGEN

De Stichting Wonen Limburg is verbonden met verschillende dochterondernemingen:

#### **WONEN LIMBURG HOLDING B.V.**

Het doel van deze vennootschap is het:

- Verwerven, administreren en beheren van aandelen in rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen;
- Uitoefenen van alle aan die aandelen verbonden rechten;
- Exploiteren, ontwikkelen, aan- en verkopen van Registergoederen;
- Beleggen in roerende en onroerende zaken;
- Beleggen van vermogen in het belang van de volkshuisvesting binnen het werkgebied van Wonen Limburg.

#### **WONEN LIMBURG PARTICIPATIES B.V.**

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

#### **WARMTELEVERING WONEN LIMBURG B.V.**

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

#### **WONEN LIMBURG BEHEER DEELNEMINGEN B.V.**

Het doel van deze vennootschap is het:

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

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

Het doel van deze vennootschap is het:

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

#### **VOF CENTRUMPLAN LEENDE (33% DEELNEMING)**

Het doel van deze vennootschap is het:

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

De Autoriteit woningcorporaties heeft besloten dat een deel van de activiteiten in de VOF niet door de corporaties mag worden uitgevoerd. Deze activiteiten vallen niet onder het overgangsrecht in het kader van de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is. Voor dit project hebben we daarom een beëindigingsovereenkomst gesloten met de gemeente Leende. De VOF blijft voorsnog voortbestaan, omdat een deelproject nog wel wordt ontwikkeld.

#### **WONEN LIMBURG ACCENT B.V. (100% DEELNEMING)**

Wonen Limburg Accent B.V. is op 15 december 2017 opgericht in het kader van de door de Woningwet ingegeven juridische splitsing van het DAEB en niet-DAEB bezit (Dienst van Algemeen Economisch Belang). De vennootschap heeft ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

#### **THUIS IN LIMBURG (SAMENWERKINGSVERBAND)**

Naast het hebben van deelnemingen maakt Stichting Wonen Limburg deel uit van een samenwerkingsverband: Thuis in Limburg. In 2010 is de Thuis in Limburg CV opgericht. Dit is een entiteit waarin inmiddels veertien Limburgse woningcorporaties deelnemen met als doel het aanbieden van een overzichtelijke website waarop het woningaanbod in Limburg is opgenomen. Op de website worden huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen en garages aangeboden.

### 6.4 ONZE MEDEWERKERS

Eind 2021 werkten 280 medewerkers bij Wonen Limburg (eind 2020: 273 medewerkers). In 2021 traden 26 medewerkers uit dienst en verwelkomden we 33 nieuwe medewerkers. Het aantal fte's bedroeg eind 2021 246,06 (eind 2020: 236,76). In het cijfer van 2021 is een correctie verwerkt. Met ingang van 2021 hanteren we namelijk 'fte contracturen' in plaats van 'fte beschikbare uren'. De invloed van deze correctie bedraagt 4,17 Fte. Deze cijfers zijn exclusief oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden.



## ONTWIKKELINGEN

In 2021 ontwikkelden we een nieuwe P&O-cyclus die we in 2022 implementeren. We hebben verschillende procedures aangepakt en verbeterd. We zetten daarnaast in 2021 het traject voort waarmee we verder invulling geven aan het werken in generieke rollen in plaats van vastomlijnde functies.

## THUISWERKEN

Door de coronamaatregelen werkten onze medewerkers in 2021 opnieuw vooral thuis. Vanaf het voorjaar werden de regels stapsgewijs versoepeld, maar vanaf begin december werkten we noodgedwongen weer thuis. Dat was van invloed op de manier van samenwerken en het sociale contact met collega's, maar uiteraard ook op onze contacten met bewoners.

## ERVARINGS DAGEN

In 2021 hebben we onze strategische koers herijkt en vastgesteld. Om onze managers hier goed in mee te nemen, organiseerden we 'ervaringsdagen'. Die stonden in het teken van het doorleven van de strategische koers en hoe we onze teams hierin meenemen. De bijeenkomsten vonden zowel digitaal als op locatie plaats.

## WERVING

In 2021 telden we 31 vacatures voor vaste formatieplaatsen. Hiervan zijn er in het kalenderjaar 23 ingevuld. 18% van de vacatures (4 vacatures) zijn ingevuld met medewerkers die intern solliciteerden en/of intern promotie maakten. Daarnaast kenden we 20 tijdelijke vacatures in 2021 waarvan er 18 zijn ingevuld.

Als gevolg van de coronamaatregelen ontvingen we net als in 2020 minder scholen en studenten in het Wonen Limburg Huis dan gebruikelijk. Daardoor slaagden we er helaas opnieuw niet in om het aantal stagiaires op peil te houden. We telden 5 hbo-stagiaires en 16 mbo-stagiaires in 2021 (21 totaal). In 2020 waren dat 8 hbo-stagiaires en 11 mbo-stagiaires (19 totaal). Begeleiden op afstand is een lastige opgave gebleken, zowel voor de begeleiders als de stagiaires.

## ZIEKTEVERZUIM

In 2021 bedroeg het ziekteverzuim 3,99%. Dat is een daling ten opzichte van 2020 (4,63%) en 2019 (5,03%). Ondanks corona zijn we in staat gebleken om het verzuimcijfer ten opzichte van 2020 te verbeteren.

## MEDEWERKERSVERDELING PER 31 DECEMBER 2021

ONDERWERP	CIJFER
Fulltime equivalents (fte's) excl. oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden	246,06
Aantal medewerkers	280
Percentage parttimers	44%
Percentage vrouwen	58%
Percentage mannen	42%
Vrouwen top	57%
Mannen top	43%
Aantal uitdiensttreders	33
Aantal indiensttreders	26
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie < 25 jaar	9 (3,2%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 25 t/m 34 jaar	44 (15,6%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 35 t/m 44 jaar	68 (24,2%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 45 t/m 54 jaar	80 (28,5%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder	79 (28,5%)
Gemiddelde leeftijd Wonen Limburg totaal	47
Ziekteverzuim 2020	4,63%
Ziekteverzuim 2021	3,99%

## 6.5. RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

### MISSIE EN VISIE

De Raad van Medezeggenschap (RvM) heeft een heldere missie: ‘Samen-werken aan ons tweede thuis’. Daarnaast hebben wij een duidelijke visie: ‘het regisseren van medezeggenschap en het bewaken van het organisatiebelang vanuit het perspectief van de medewerkers’.

### MEDEZEGGENSCHAP IS VAN IEDEREEN

De RvM vindt het belangrijk dat medewerkers zoveel mogelijk rechtstreeks worden betrokken bij medezeggenschapsonderwerpen. Van het bestuur verwacht de RvM daarom dat het medezeggenschap altijd een plek geeft in besluitvormingstrajecten. Natuurlijk kunnen medewerkers onderwerpen die spelen in het eigen team en op de eigen werkplek ook bespreken tijdens het reguliere werkoverleg.

### OVERLEGSTRUCTUUR

De RvM komt elke vier weken op donderdag bij elkaar om te overleggen. Elke maand vindt een vergadering plaats met de directeur Strategie & Organisatieadvies. Jaarlijks komt de RvM samen met het bestuur tijdens een zogenaamde algemene-gang-van-zakenbespreking. De RvM heeft verder jaarlijks een overleg met een delegatie van de Raad van Commissarissen.

#### *Informele overleggen*

De HR-manager en twee leden van de RvM met aandachtsgebied Human Resources zitten regelmatig informeel bij elkaar. Minimaal twee keer per jaar overleggen zij ook samen met de coördinator Arbo met de bedrijfsarts. Met ingang van het verslagjaar zijn er bovendien informele overleggen met alle directeuren binnen de organisatie. In koppels gaan de RvM-leden bij hen langs om te bespreken wat de focus per stuurlijn is voor het komende jaar.

#### *C8 OR-overleg*

De ondernemingsraden en Raden van Medezeggenschap van acht Limburgse corporaties vaardigen vier keer per jaar een delegatie van twee personen per corporatie af naar het C8 OR-overleg. Dat is bedoeld om kennis te delen en inzichten uit te wisselen. Een keer per jaar is er een bijeenkomst voor alle leden.

#### *Corona, hybride werken en thuiswerken*

In 2021 overlegde de Raad van Medezeggenschap overwegend via Teams, vanwege de op dat moment geldende coronamaatregelen. Door het vele thuiswerken was er tussendoor minder contact met de achterban.

Daarom besloot de Raad om een aantal themasessies te organiseren over thuis- en hybridewerken, bedoeld voor alle medewerkers van Wonen Limburg. De ervaring was heel positief: de opkomst was groot en de overleggen waren gefocust en effectief. Een inhoudelijke samenvatting van de overleggen is aangeboden aan het bestuur.

### LEDEN RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Raad van Medezeggenschap op 31 december 2021:

NAAM	FUNCTIE
Lieke Weling	voorzitter
Claudine Jeurissen	lid
Inge Nabbe	lid
Ellis Vercoulen	lid
Femke Hamers	lid
Floriaan Koot	lid
Michel Willems	lid
Ondersteuning Raad van Medezeggenschap: Ine Rutten	ambtelijk secretaris RvM

### ONDERWERPEN WAARMEE DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP ZICH BEZIGHIELD

Bij de behandeling van instemmings- en adviesaanvragen maken we gebruik van de kracht, kennis en kunde van medewerkers uit de hele organisatie.

#### *Instemmingsaanvragen*

In 2021 kregen we twee instemmingsaanvragen:

- Instemmingsaanvraag P&O-cyclus
- Instemmingsaanvraag awareness-tool

Op beide aanvragen volgde instemming van de RvM.

### **Adviesaanvragen**

De RvM adviseerde in 2021 bij twee adviesaanvragen van het bestuur:

- Adviesaanvraag aanstelling twee nieuwe RvC-leden
- Adviesaanvraag geactualiseerde koers Welkom Thuis 2022-2026

Op beide aanvragen volgde een positief advies.

### **Initiatiefrecht**

In 2021 deed de RvM geen beroep op het initiatiefrecht.

### **EXTERNE ADVISEUR**

Sinds het verslagjaar wordt de RvM bijgestaan door een extern sparringpartner. Dit is een adviseur die eerder trainingen heeft gegeven aan de RvM-leden en die nu tot volle tevredenheid optreedt als klankbord. Daarmee maakt de Raad een extra stap in de professionalisering van de leden.

### **COMMUNICATIE MET DE ACHTERBAN**

#### ***Gast aan tafel***

De vergaderingen van de RvM zijn openbaar en zo laagdrempelig mogelijk. Tijdens elke RvM-vergadering is er een ‘vrije stoel’ waardoor iedere medewerker kan aanschuiven en meer kan leren over medezeggenschap, de RvM en de thema’s die er worden besproken. Ook tijdens de digitale overleggen in 2021 schoof geregeld een collega aan op de ‘vrije stoel’, net als tijdens de enige fysieke bijeenkomst in het verslagjaar.

#### ***Medezeggenschapsnieuws op intranet***

Op intranet is een nieuwsblok speciaal ingericht voor medezeggenschap om de achterban beter op de hoogte te houden. Het geeft de RvM meer mogelijkheid tot interactie met medewerkers en verslagen, advies- en instemmingsaanvragen, het jaarverslag en nieuwtjes staan overzichtelijk bij elkaar.

### **DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP KIJKT VOORUIT**

Een van de belangrijkste adviesaanvragen in 2021 ging over de geactualiseerde koers Welkom Thuis 2022-2026. Zowel in vorm als inhoud nemen de thema’s participatie en medezeggenschap een belangrijke plek in binnen die geactualiseerde koers. We zien dat de opvattingen in de organisatie over die onderwerpen verschuiven. Steeds vaker wordt gezocht naar een zo breed mogelijke participatie, zowel intern als extern. Dat betekent dat de informele raadpleging een belangrijke plek krijgt, naast de formele participatie- en medezeggenschapsprocedures.

Bij de actualisatie van de koers bleek dat ook; medewerkers gaven hun input veelal tijdens algemene sessies en vergaderingen, of ‘in het voorbijgaan’.

### ***Verhouding formele en informele inspraak***

De Raad van Medezeggenschap juicht het toe dat alle medewerkers worden gehoord. Wel is het zaak om de verhouding tussen formele en informele medezeggenschap goed te bepalen. De geactualiseerde koers kwam nu in de RvM alleen als adviesaanvraag voorbij. Terwijl een kerntaak van de Raad juist is om input van de achterban op te halen en te bundelen in een gedragen visie op (voorgesteld) beleid. De komende tijd heeft deze verhouding tussen formele en informele inspraak onze bijzondere aandacht.

# 7. VERANTWOORD BESTUREN

Bij Wonen Limburg zijn de bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC) gezamenlijk verantwoordelijk voor een goed bestuur. We volgen de Governancecode, waarin normen zijn vastgelegd voor goed bestuur en goed intern toezicht, integer en transparant handelen, externe verantwoording en financiële beheersing. Daarnaast wordt in de Governancecode aandacht gevraagd voor cultuur en gedrag.



Na het vertrek van een van de bestuurders besloot de RvC met een eenhoofdig bestuur verder te gaan



Er werden twee nieuwe commissarissen benoemd, waarvan één op voordracht van de Huurdersraad



De RvC stelde een toezichtsvisie op



De RvC, bestuurder, directieleden en stafmanagers volgden samen twee tweedaagsen met als thema's 'zingeving en ethiek' en 'vrijmoedigheid'

## 7.1 GOVERNANCE

Woningcorporaties zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. In de Woningwet heeft governance een belangrijke plaats. In de Governancecode zijn normen vastgelegd voor goed bestuur en goed intern toezicht, integer en transparant handelen, externe verantwoording en financiële beheersing. Daarnaast wordt in de Governancecode aandacht gevraagd voor cultuur en gedrag.

### **Normen en waarden Governancecode**

Wonen Limburg onderschrijft de normen en waarden uit de Governancecode en handelt daar ook naar. Als lid van Aedes zijn we bovendien verplicht om de Governancecode te volgen. Bovendien heeft de wetgever een aantal belangrijke elementen uit de Governancecode in de wet opgenomen. Daardoor is de Governancecode niet meer vrijblijvend, maar kan naleving door de minister worden afgedwongen.

Ook Aedes en de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) monitoren de bepalingen van de Governancecode; de verplichting tot visitatie, de verplichting tot publicatie van de honorering van bestuurders en toezichthouders, de zittingstermijn van commissarissen en het voldoen van directeur-bestuurders en commissarissen aan de eisen (behaalde punten) van de permanente educatie.

### **Bestuurder en RvC**

Bij Wonen Limburg zijn de bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC) gezamenlijk verantwoordelijk voor een goed bestuur. De bestuurder is eindverantwoordelijk voor de realisatie van de visie, de strategie en de daaraan gekoppelde doelstellingen. In de statuten en reglementen zijn de taken en bevoegdheden van bestuur en RvC nader omschreven. Daarnaast kent Wonen Limburg een governanceraamwerk. Daarin staat hoe de vijf principes uit de Governancecode zijn geoperationaliseerd.

### **GOVERNANCESTRUCTUUR**

In de statuten van Wonen Limburg zijn ons doel en ons taakveld vastgelegd. Ook zijn hierin de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Wonen Limburg. Onze governance – de sturing en beheersing – is vastgelegd in statuten, reglementen, beleid en regelingen. Deze documenten schrijft de Governancecode voor. Ze zijn beschikbaar op onze website.

### **Doorlopende taak**

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De RvC moet die zo uitvoeren dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtrol volledig kan vervullen.

### **Cultuur**

In de Governancecode wordt aandacht gevraagd voor cultuur en gedrag. Binnen Wonen Limburg is er doorlopend aandacht voor integriteit, houding en gedrag, binnen het thema ‘hoe werkt dat hier?’. Onder die noemer houden we het onderwerp levend via podcasts, bijeenkomsten, een DNA-handboek en webinars. Zo prikkelen we het risicobewustzijn en houden we belangrijke thema’s bespreekbaar. Transparantie vinden we ook een belangrijk thema. Het bestuur betreft de Raad van Medezeggenschap (RvM) steeds bij te nemen besluiten.

### **TEGENSTRIJDIGE BELANGEN EN BELANGENVERSTRENGELING**

In het verslagjaar heeft het bestuur bij de Raad van Commissarissen geen meldingen gedaan over een mogelijk tegenstrijdig belang of over belangenverstrengelingen.

### **COMPLIANCE**

We borgen de naleving van wet- en regelgeving, branche- en governanceregelingen, regelingen van (toezichthoudende) overheidsinstanties, afspraken met stakeholders en intern geldende regels. Bestuur, directieteam, managers en medewerkers hebben een verantwoordelijkheid in het voldoen aan wet- en regelgeving.

De naleving van wet- en regelgeving borgen wij door bij het aangaan van verplichtingen breed in de organisatie te laten toetsen of we compliant zijn. De verantwoording om te voldoen aan wet- en regelgeving ligt in eerste instantie bij het management (1e lijn). Zij worden daarin ondersteund door de experts (2e lijn). De interne auditfunctie (3e lijn) beoordeelt onafhankelijk van de eerste en tweede lijn de risico’s, de beheersing ervan en de compliance binnen Wonen Limburg. Bij de uitvoering van de audits, worden niet alleen de beheersingsmaatregelen getoetst, maar wordt er ook aandacht besteed aan gedrag en cultuur.

## **7.2 RISICOMANAGEMENT EN PRESTATIEMANAGEMENT**

Risico's die onze doelstellingen en prestaties zouden kunnen beïnvloeden, willen we verkleinen en beheersen. Aan de andere kant willen we kansen die zich voordoen optimaal benutten. Daarvoor beschikken we over een intern risicobeheersings- en controlesysteem. We zijn ons ervan bewust dat risicobeheersing niet alleen leunt op een systeem, maar ook op risicobewust handelen van medewerkers. Samen inventariseren we daarom alle risico's, maken ze bespreekbaar en benoemen de bijbehorende beheersmaatregelen.

### **ONZE 'HARDE' EN 'ZACHTE' KANT**

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

### ***Risicomanagementstatuut***

Het formele kader voor hoe de organisatie is ingericht en bij welke functies bepaalde verantwoordelijkheden liggen met betrekking tot risicomanagement, is beschreven in het door bestuur en RvC goedgekeurde risicomanagementstatuut.

### **ZO IS ONS RISICOMANAGEMENT VORMGEGEVEN**

Risico's zijn onverwachte gebeurtenissen die een effect hebben op het bereiken van onze doelstellingen. Vaak worden ze geassocieerd met een negatief gevolg, maar ze kunnen er ook voor zorgen dat we onze doelen juist eerder bereiken.

### ***Structureel onderdeel besluitvorming***

Risicomanagement speelt een rol binnen onze hele organisatie. Zo worden risico's structureel meegenomen in ons besluitvormingsproces. In ons risicomanagement onderscheiden we drie niveaus: strategisch, tactisch en operationeel. In opdracht van het bestuur bewaakt de afdeling Compliance & Risk het totale risicomanagementsysteem en de werking daarvan.

Onze tertiaalrapportages geven inzicht in de voortgang van onze belangrijkste organisatiedoelstellingen. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt dan ook de interne risicobeheersings- en controlesystemen.

### ***Integraal systeem***

Ons risicomanagementsysteem is een integraal systeem waarin prestaties en risico's aan elkaar zijn gekoppeld. We rapporteren over het behalen van onze doelstellingen uit onze strategische koers. De belangrijkste organisatiedoelstellingen zijn vertaald naar kritieke prestatie-indicatoren (KPI's), met onderliggende prestatie-indicatoren (PI's). In het verslagjaar stelden we op basis van die KPI's voor ieder organisatieonderdeel een maandrapportage op. Daarnaast maken we één integrale rapportage voor Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent. Risico's en beheersmaatregelen worden hierin benoemd als ze van invloed zijn of kunnen worden op het resultaat, en daarmee op het behalen van onze doelstellingen.

### ***Geautomatiseerd ontsluiten***

Ook in 2021 maakten we gebruik van een applicatie die geautomatiseerd verantwoordings- en stuurinformatie kan ontsluiten. Hierdoor bestaat er op elk gewenst moment inzicht in de voortgang van de KPI's en PI's. Deze applicatie helpt ons om van het geplande laagfrequent verantwoordend – maandelijks en tertiaal – te gaan naar hoogfrequent sturen, wat losstaat van de geplande rapportagemomenten.

### ***Onderscheid maand- en tertiaalrapportage***

In onze rapportagemethodiek maken we onderscheid tussen een maandrapportage en een tertiaalrapportage. Het bestuur ontvangt de maandrapportage ter informatie en de tertiaalrapportage wordt uitvoerig besproken. Aan de hand van de tertiaalrapportage informeren we ook de Raad van Commissarissen over de realisatie van onze doelstellingen en de eventuele risico's die we signaleren.

Op basis van de RJ400 zijn deze categorieën van belang om op te nemen in het bestuursverslag:

- Strategie
- Operationele activiteiten
- Financiële positie
- Financiële verslaggeving
- Wet- en regelgeving

De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving, en strategische en operationele risico's komen in dit hoofdstuk aan bod. De financiële positie en de financiële verslaggeving lichten we in hoofdstuk 5.3 toe.

### **STRATEGISCHE RISICO'S**

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen en actief managen van alle risico's die aan onze activiteiten zijn verbonden.

Hierbij is ons bestuur samen met het directieteam verantwoordelijk voor het totale risicomanagementsysteem. In 2022 herijken we de strategische risico's met het bestuur en de RvC, om te beoordelen of de analyse uit 2020 nog past bij de huidige situatie van Wonen Limburg. De volgende top vijf strategische risico's is door de leden van de RvC en het bestuur benoemd:

1. Een toenemend aandeel huurders bevindt zich in een kwetsbare positie. De vergrijzing en de bijbehorende zorgvraag van ouderen maken dit thema in Limburg extra relevant. De maatschappelijke opdracht van Wonen Limburg wordt complexer als gevolg van dit risico. Het raakt de strategische doelstelling samenredzaamheid, het raakt de bouwopgave en het raakt medewerkers, die worden geconfronteerd met soms afwijkend of verward gedrag.

Dankzij Wonen Limburg Accent zijn we bovengemiddeld in staat om te sturen op gemengde wijken. Ook het tweehurenbeleid is opgezet om concentratie van mensen met lage inkomens te voorkomen. Bovendien draagt een effectievere samenwerking van betrokken partijen bij aan de leefbaarheid en een betere signalering van zorgbehoeften.

Aanvullend zien we het risico dat zorginstellingen en begeleidende instanties niet voldoende actie ondernemen. Daardoor kan de veiligheid van medewerkers, bewoners of ons fysieke bezit in gevaar komen. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat onze doelstellingen leefbare wijken en samenredzaamheid niet worden gehaald. Beheersmaatregelen zijn het zoeken naar andere vormen van samenwerking met zorgpartners, innovatieve oplossingen voor huisvesting en het zoeken naar een oplossing om medewerkers zo veilig mogelijk naar buurten en wijken te laten gaan.

2. De zorg decentraliseert. De opgave van Wonen Limburg schuurt steeds vaker aan tegen zorgtaken. Dat komt door ontwikkelingen in de zorg en het imploderen van de zorg- en welzijnsinfrastructuur. Hierop is de organisatie mogelijk onvoldoende toegerust. Hoewel de zorgtaak niet bij Wonen Limburg ligt, kunnen en willen we hier niet voor weglopen. Er is ook een toenemende groep zorgmijders, bij wie alleen de corporatie over de vloer komt. De sociale problematiek en eventuele overlast komen terecht op het bordje van de corporatie. Medewerkers zijn dagelijks bezig met vroegsignalering om huisuitzettingen te voorkomen.

Huurderstevredenheid en aantal uitzettingen zijn KPI's. Deze complexe materie vraagt om kaders en samenwerking.

3. De maatschappelijke opgave wordt niet gerealiseerd. Als gevolg van ontwikkelingen in de bouwmarkt (hoge bouwkosten, beperkte beschikbaarheid aannemers en schaarse bouwgrond) ontstaat het risico dat Wonen Limburg niet in staat is om de maatschappelijke opgave zoals vastgelegd in de prestatieafspraken te realiseren.
4. Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit. Veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld hebben gevolgen voor Wonen Limburg. De impact van wetgeving is soms indirect en niet altijd voorspelbaar. Wonen Limburg is een robuuste organisatie die voldoende is toegerust op het omgaan met politieke veranderingen. Onze instelling: we kijken met een creatieve bril naar wat er wel mogelijk is.
5. Personeelsrisico. Om de ambities van Wonen Limburg te realiseren hebben we nieuwe kwaliteiten en expertises nodig. Dat betekent dat huidige medewerkers zich moeten ontwikkelen en/of dat we nieuwe medewerkers moeten aantrekken.

#### **OPERATIONELE RISICO'S**

Iedere medewerker binnen Wonen Limburg is verantwoordelijk voor het signaleren en managen van operationele risico's. Dat zijn de gevaren die samenhangen met de uitvoering van dagelijkse activiteiten. In een intern controle programma (ICP) zijn de te verrichten controles beschreven die worden uitgevoerd door de tweede lijn (van het three lines model). Deze controles zijn integraal onderdeel van onze processen. Dit stelt ons in staat om nog tijdiger te sturen en te anticiperen op ontwikkelingen; kansen én risico's.

#### **WET- EN REGELGEVING**

Wonen Limburg heeft te maken met toenemende wet- en regelgeving, en de daarbij behorende administratieve druk op de organisatie. Die wet- en regelgeving wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Een interne jurist of een externe adviseur beoordeelt de juridische risico's van complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten. Daarnaast zijn we bezig met de verdere doorontwikkeling van een systeem van interne beheersing, en in- en externe controle: het tax control framework. Zo komen we verder in control op het gebied van de complexe fiscale wet- en regelgeving. Ook bij fiscale risico's (en kansen) wordt externe deskundigheid ingeschakeld.

### **FRAUDERISICO'S**

Regelmatig actualiseren we onze frauderisico-analyse. In 2021 hebben we diverse data onttrokken aan onze systemen om bijzonderheden te achterhalen. Afwijkingen die we zagen, waren verklaarbaar. Ten tijde van het vaststellen van de jaarrekening wordt nog verder verdiept op een verkooptransactie en de daarbij in rekening gebrachte kosten. Dit heeft geen verdere materiële impact op de jaarrekening. We werken eraan om frauderisico's te beperken door beleid en procedures beter te monitoren en regelmatig te actualiseren. Tegelijk bespreken we frauderisico's met de uitvoering van audits, in procesoverleggen en bij de bespreking van tussentijdse rapportages.

### **ONTWIKKELINGEN IN HET RISICOMANAGEMENTSYSTEEM**

We hebben we een interne risicocommissie om ons risicomanagement verder te verbeteren. De voornaamste doelstellingen zijn:

- Het verder vergroten van risicobewustwording in de organisatie.
- Het stimuleren en positioneren van strategische en operationele risicoanalyses en - inventarisaties.
- Het verder operationaliseren van het risicomanagementraamwerk (COSO).

### ***Eigen aanvullende normen***

In 2021 heeft Wonen Limburg aanvullend eigen normen opgesteld, naast de door de toezichthouder opgelegde normen voor financiële ratio's. Zo zorgen we dat we maximaal kunnen blijven presteren op de maatschappelijke doelstellingen, zonder de financiële continuïteit en financierbaarheid in gevaar te brengen.

Voor die eigen normen hebben we een risicobereidheidsprofiel opgesteld. Dat geeft inzicht in de mogelijk te hanteren buffer op de liquiditeits- en continuïteitsratio's. De eigen normen vertaalden we door naar alle interne documenten. Ook de begroting 2022 past binnen deze eigen normen, die we ook opnemen als KPI. Ook de herijking van het portefeuilleplan in 2022 doen we volgens de eigen normen.

De normen zijn bedoeld als hulpmiddel voor de organisatie, om onze ambitieuze doelstellingen te kunnen blijven realiseren. Binnen een jaar na de herijking van het portefeuilleplan evalueren we de eigen normen, om te beoordelen of we ons doelstellingen behalen.

### **DE INTERNE CONTROLEFUNCTIE**

De auditor stelt jaarlijks een risicoanalyse op. Het auditjaarplan is gebaseerd op deze risicoanalyse. Met de audits wordt mede onderzocht of risicomanagement en de beheersing en besturing van processen bijdragen

aan de realisatie van de doelstellingen uit onze strategische koers. De bevindingen worden gedetailleerd vastgelegd en gebruikt om de administratieve organisatie en de interne controle te verbeteren. Tot slot worden de bevindingen besproken met de leidinggevende en directeuren. De bestuurder wordt altijd over de resultaten geïnformeerd.

### ***Alle verhuurmutaties gecontroleerd***

In 2021 namen we de processen verhuur, personeel, investeringen in vastgoed, uitvoering interne controleprogramma en inkoop onder de loep. Er kwamen verschillende aanbevelingen uit voort om de processen verder in control te brengen. Daarnaast was er aandacht voor frauderisico's (zie hierboven). Tot slot namen we RPA (robotic process automation) in gebruik. Dit maakt het mogelijk om alle verhuurmutaties te controleren om zo afwijkingen te voorkomen. Voorheen was een volledige controle alleen handmatig mogelijk en daardoor tijdrovend.

### ***De Vernieuwde Stad***

Via het netwerk audit en interne beheersing van De Vernieuwde Stad (DVS) delen we kennis over actualiteiten, governance, risicomanagement en interne controle bij woningcorporaties.

## **7.3 RAAD VAN COMMISSARISSEN**

### **DRIE FUNCTIES**

De Raad van Commissarissen is toezichthouder, klankbord en werkgever tegelijk. Wie er in 2021 in de Raad zaten, staat in bijlage 2. Voor de Raad zijn de strategische koers, de duurzaamheids- en dienstverleningsvisie en het portefeuilleplan belangrijke toetsingskaders. Hierin staat welke prioriteiten Wonen Limburg stelt. En wat de opgaven en activiteiten zijn die de corporatie wil ontplooiën om huurders goed, betaalbaar en prettig te laten wonen. Daarbij gaat het niet alleen over het huis zelf, maar ook over de woonomgeving.

### **TAKEN EN BEVOEGDHEDEN**

De Raad kijkt of het bestuur zijn taken goed uitvoert. Hij geeft ook aanwijzingen als dat nodig is. De taken en bevoegdheden van het bestuur en de Raad zijn vastgelegd in een reglement. Dit reglement en de statuten sluiten aan op de richtlijnen van de Governancecode en de Woningwet.

### **FINANCIËLE KADERS**

De Raad stelt de kaders vast voor investeringen in projecten. Hierbij gaat het om nieuwbouw, herstructurering en renovatie.



In het kader van delegatie van bevoegdheden is het bestuur gemandateerd binnen gestelde grenzen. Investerings hoger dan € 1 miljoen die niet zijn opgenomen in de begroting en alle investeringen hoger dan € 3 miljoen worden vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad. Over de investeringen wordt gerapporteerd via de tertiaalrapportages. De Raad toetst of de inzet van Wonen Limburg maatschappelijk verantwoord is aan de hand van:

- De strategische koers
- Het portfolio- en voorraadbeleid
- Het beleid op het gebied van dienstverlening
- Het beleid op het gebied van duurzaamheid

Een goed financieel beleid is van groot belang om ook in de toekomst het maatschappelijk doel - maatschappelijk rendement - te kunnen realiseren. Wonen Limburg moet voor een lange termijn garanderen dat er genoeg financiële middelen zijn. Daarom hanteert de Raad normen voor het rendement voor de onderscheiden segmenten. Daarbij maakt hij een onderscheid tussen nieuwbouw en vervanging.

#### **VERGADERINGEN**

In 2021 kwam de Raad zeven keer bij elkaar in een van tevoren geplande bijeenkomst. Leden van de Raad spraken een keer met de Raad van Medezeggenschap. En voerden twee keer overleg met de overkoepelende Huurdersorganisatie, de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg.

#### **TWEE PERMANENTE COMMISSIES**

De Raad heeft twee commissies: de Remuneratie- en selectiecommissie en de Auditcommissie. Beide commissies zijn niet bevoegd om besluiten te nemen. De Remuneratie- en selectiecommissie komt met voorstellen aan de Raad over de (her)benoeming, vergoeding en arbeidsvoorwaarden van bestuurders en commissarissen en voert de functioneringsgesprekken met de bestuurders. De ontwikkelingen rondom onder meer de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (WNT-staffel) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT2) zijn door de Remuneratie- en selectiecommissie nauwlettend gevolgd. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2021 twee keer bij elkaar.

De Auditcommissie rapporteert aan de Raad over haar bevindingen op het gebied van onder meer financiën, treasury en het interne beheerssysteem. De Auditcommissie kwam vier keer bij elkaar in 2021. Voor elke vergadering maakt de commissie een agenda

en een verslag. De voorzitter van de Auditcommissie bespreekt het verslag met de voltallige Raad. Als dat nodig is, adviseert de Auditcommissie. In 2021 boog de Auditcommissie zich onder meer over deze onderwerpen:

- De tertiaalrapportages
- Het investeringsstatuut 2021
- De invoering van eigen normen voor de financiële kengetallen
- Het verlenen van een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht aan het WSW tot het vestigen van rechten van hypotheek op de DAEB-registergoederen
- De begroting 2022-2026
- De jaarrekeningen, jaarverslagen en accountantsverslagen over 2020 van Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent (in aanwezigheid van de externe accountant) en de jaarrekeningen van de overige deelnemingen van Stichting Wonen Limburg
- De managementletter voor 2020 en de follow-up daarvan (in aanwezigheid van de externe accountant).
- De actualisatie van het reglement Financieel Beleid en Beheer, het financieel statuut en het treasury statuut
- De Kadernota 2022
- Het treasuryjaarplan 2022
- Het auditplan 2021

De Auditcommissie evalueerde in positieve zin het functioneren van de accountant. De onafhankelijke en open opstelling die Deloitte heeft laten zien, wordt gewaardeerd. De ingebrachte ervaring en deskundigheid binnen de corporatiesector evenals de getoonde bekendheid met Wonen Limburg wordt als waardevol bestempeld. De uitgebreide evaluatie is besproken in de RvC vergadering van 23 februari.

De Raad is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Wonen Limburg goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de Raad. De specifieke doelen die Wonen Limburg zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare kritieke prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daartoe aanleiding is. Verandering van omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt goed bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Daarnaast is er in november 2020 een tijdelijke Werving- en selectiecommissie in het leven geroepen in verband met het verstrijken van de maximale zittingstermijn van twee commissarissen per 1 juli 2021. In de eerste maanden van 2021 heeft met ondersteuning van een werving- en selectiebureau en in samenspraak met afgevaardigden van de Huurdersraad de selectie

van de kandidaten plaatsgevonden, gevolgd door diverse gespreksrondes. De werving- en selectieprocedure is voor de zomer afgerond waarna mevrouw A. Schuitemaker per 1 juli 2021 op voordracht van de Huurdersraad en de heer H. van Nieuwenhuijze per 8 september 2021 benoemd zijn.

#### **AANDACHTSGEBIED PER RAADSLID**

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

Dit zijn de aandachtsgebieden van elk Raadslid:

- Externe verantwoording: mevrouw Koopmans (tot 1 juli), de heer van der Luijt (vanaf 1 juli).
- Huurdersorganisaties: mevrouw Stienen en de heer Smeets (tot 1 juli), mevrouw Schuitemaker (vanaf 1 juli).
- Raad van Medezeggenschap: mevrouw Koopmans (tot 1 juli), de heer van der Luijt (vanaf 1 juli) en mevrouw van Waning (vanaf 1 juli).
- Financiële bedrijfsvoering: de heer van der Luijt (tot 1 juli), de heer Hoogers en de heer van Nieuwenhuijze (vanaf 8 september).

#### **DE RAAD BESLIST**

De Raad nam in 2021 onder meer een besluit over:

- De jaarrekeningen, de jaarverslagen en de accountantsverslagen over 2020 van Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent (in aanwezigheid van de externe accountant) en de jaarrekeningen van de overige deelnemingen van Stichting Wonen Limburg
- De benoeming van een tweetal nieuwe commissarissen
- Het investeringsstatuut 2021
- De Kadernota 2022
- De begroting 2022-2026
- De invoering van eigen normen voor de financiële kengetallen
- Het niet invullen van de positie van de heer Hazeu en het hiermee introduceren van een éénhoofdig bestuur
- De strategische richting van Wonen Limburg Accent
- Het verlenen van een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht aan het WSW tot het vestigen van rechten van hypotheek op de DAEB-registergoederen
- De portefeuillevordering in de Raad
- De aanpassing van de reglementen en statuten van Stichting Wonen Limburg en haar deelnemingen
- De toezichtvisie van de Raad
- De actualisatie van het reglement Financieel Beleid en Beheer, het financieel statuut en het treasury statuut
- Het plan van aanpak breakclausules 2021

- Het auditplan 2021
- De afwijking van het treasurystatuut in verband met de leningruil Vestia
- De strategische koers Wonen Limburg 2022-2026.
- Het treasury jaarplan 2022
- De nieuwbouw, transformatie en aankoop van bestaand bezit, voor zover dit niet is gemandateerd aan het bestuur
- De bezoldiging van het bestuur in lijn met de WNT
- De bezoldiging van de commissarissen in lijn met de richtlijnen van de VTW

#### **DE RAAD KRIJGT INFORMATIE**

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

Daarnaast zijn ook de volgende organisaties en gremia belangrijke bronnen van informatie voor de Raad:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
- De Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- De Woonbond
- Gemeenten
- De Stichting Huurdersraad Wonen Limburg
- De Raad van Medezeggenschap
- De medewerkers en het management van Wonen Limburg

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

- Financiën
- Strategisch risicomanagement
- De werkorganisatie en de inrichting van de ICT
- De volkshuisvesting
- De maatschappij

In de contacten die de Raad heeft met medewerkers, management, directie en bestuur van Wonen Limburg is de Raad tevreden over de open en professionele cultuur die hij aantreft. De Raad ervaart vertrouwen en ruimte voor reflectie en constateert dat directie en bestuur zich bewust zijn van hun voorbeeldfunctie en hun bijdrage aan de gewenste organisatiecultuur.

## HET FUNCTIONEREN VAN DE RAAD

### DE RAAD HEEFT EEN TOEZICHTVISIE

De Raad en de bestuurder hebben een gezamenlijke visie op de maatschappelijke rol en opdracht van de corporatie. We vinden dat iedereen een thuis verdient. Dat is meer dan vier muren en een dak, namelijk ook een goed en betaalbaar huis in een fijne en toekomstbestendige omgeving. De Raad ziet het als zijn taak om aan deze visie vanuit zijn eigen rol een bijdrage te leveren. Het interne toezicht is er in de eerste plaats op gericht de corporatie op de gekozen maatschappelijke koers te houden. Financiële continuïteit is daarvoor een randvoorwaarde. De Raad heeft in de toezichtvisie van december 2021 zijn visie op toezicht en de gewenste ontwikkeling op termijn verwoord. In de toezichtvisie geeft de Raad onder andere aan hoe zij toezicht houdt op de bestuurder, hoe zij de bestuurder adviseert, hoe de werkgeversrol ingevuld wordt, maar ook welke rol de Raad heeft ten aanzien van stakeholders (ambassadeurs/netwerkrol). De toezichtvisie is opgesteld met de kennis en ideeën op goed toezicht van dat moment. Interne en/of externe veranderingen en opgedane inzichten zijn van invloed op de toezichtvisie. De toezichtvisie is dan ook een 'levend' document dat jaarlijks wordt herijkt. Met het vastleggen van deze zaken in dit document wordt tevens invulling gegeven aan bepaling 1.1 uit de Governancecode woningcorporaties: 'bestuur en RvC hebben een visie op besturen en toezicht houden'.

### DE RAAD BEOORDEELT ZICHZELF...

De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. In december 2021 vond de zelfevaluatie van de Raad plaats. Tijdens de evaluatiesessie werd het functioneren van de Raad gerelateerd aan moderne opvattingen over governance, zoals die gelden voor woningcorporaties en vanuit het maatschappelijk verkeer.

Doel van de evaluatiesessie is het reflecteren op het eigen functioneren en het formuleren van verbeter- en actiepunten op basis van algemene opvattingen over 'good governance', de specifieke ontwikkelingen van Wonen Limburg en de ontwikkelingen in de sector. De evaluatiesessie bestond uit een vragenlijst van de VTW die de leden van de Raad en de bestuurder invulden. Enkele weken later vond een uitgebreide bespreking van de antwoorden en gedachtewisseling hierover plaats. De volgende hoofdonderwerpen kwamen bij de zelfevaluatie aan de orde:

- De samenstelling van de Raad
- Het functioneren van de voorzitter

- Het kennisniveau van de Raad en haar individuele leden
- De rol van de Raad bij de totstandkoming van de strategie
- Het inzicht van de Raad in het opvolgingspotentieel voor het bestuur binnen Wonen Limburg
- De klankbordrol van de Raad
- De interactie binnen de Raad
- De interactie tussen Raad en bestuur
- Disruptie, nieuwe ontwikkelingen en grotere trends die van invloed zijn op Wonen Limburg en de organisatie

De heer van der Luijt concludeerde dat de commissarissen een positief kritische sparringpartner, klankbord en toezichthouder zijn geweest en een veilige en gehoorde omgeving hebben geboden voor de bestuurder, het directieteam, de Huurdersraad en de Raad van Medezeggenschap. Dit in een bijzondere periode met Covid 19 waar veel contactmomenten digitaal moesten plaatsvinden. De Raad, bestuurder en directieteam hebben door de voortzetting van de Comenius-leergang, waarbij ook de interpersoonlijke aspecten goed aan bod zijn gekomen, elkaar nog beter leren kennen en er is extra verbinding ontstaan. Hierdoor is in gezamenlijkheid een mooie verdiepingsslag gemaakt in de dialoog over strategie, ambities en diverse andere thema's. In een relatief nieuw samengestelde Raad heeft een ieder zijn eigen rol en verantwoordelijkheid gekregen en genomen en kunnen zeggen en besluiten wat nodig was.

Daarnaast is er doorlopend nadrukkelijk aandacht voor bijvoorbeeld mogelijke samenloop van belangen ten aanzien van de individuele commissarissen en het bestuur. De Raad vindt dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk moeten zijn en dat besluiten onafhankelijk tot stand moeten komen volgens de criteria van de Governancecode. De Raad is van mening dat er bij zijn leden, noch bij het bestuur, in 2021 sprake was van samenlopende belangen.

Tot slot geldt binnen de Raad de afspraak dat de leden het aan de Raad laten weten als ze een nieuwe nevenfunctie willen vervullen. De Raad bekijkt dan of de nevenfunctie niet leidt tot belangenverstremming. Ook het bestuur bespreekt nieuwe nevenfuncties vooraf met de voorzitter van de Raad. In 2021 waren er zowel bij de Raad als bij het bestuur geen tegenstrijdige belangen. Een overzicht van de nevenfuncties is opgenomen in bijlage 3.

De Raad is in het verslagjaar niet afgeweken van de Governancecode.

### DE RAAD ONTWIKKELT ZICH...

De leden van de Raad willen zich ontwikkelen. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren. Het permanente educatiesysteem, waarmee de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) op 18 november 2014 heeft ingestemd, kan in dat opzicht dan ook worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun Raad serieus nemen.

De leden van de Raad dragen en nemen zelf de verantwoordelijkheid voor het op een goede manier invulling geven aan hun eigen permanente educatie. Bij het bepalen van wenselijke permanente educatie-activiteiten kunnen de competenties en aandachtsgebieden die de VTW heeft benoemd mogelijk een richtsnoer zijn. Deze zijn ook opgenomen in de Woningwet 2015/Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het permanente educatiesysteem is zelfgestuurd en kent een grote keuzevrijheid maar is niet vrijblijvend. Het is van belang dat alle aangesloten leden voldoen aan de uitgangspunten die door de Algemene Ledenvergadering van de VTW zijn geaccordeerd. Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden.

In het jaar 2021 volgden leden van de Raad individueel onder meer de volgende educaties:

- Maastricht University: Seminar Trends in Toezicht
- Kjenning/C8: thema 'De energietransitie in de Limburgse sociale woningvoorraad: kansen voor versnelling'
- VTW-ledenbijeenkomst over duurzame oplossing Vestia
- VTW-ledenbijeenkomst over Aedes Benchmark
- Diemen en Van Gestel: Masterclass 'De toezichthouder als werkgever'
- WSW-informatiebijeenkomst over 'Implementatie strategisch programma'

- Masterclass 'De financiële wereld van de woningcorporatie'
- Finance Ideas Academy/Kjenning: Masterclass 'RvC corporaties Limburg'
- Incompany door Thuisvester: Training vastgoedsturing
- VTW-ledenbijeenkomst over actuele ontwikkelingen Vestia
- De financiële wereld van de woningcorporatie

Daarnaast is in 2021 de reeks van tweedaagse-bijeenkomsten georganiseerd door Comenius voortgezet. Aan dit voor Wonen Limburg op maat gemaakte programma met als hoofdthema Verbindend en Reflectief Leiderschap nemen naast de commissarissen ook de bestuurders, directie en de stafmanagers deel. In 2021 vonden twee tweedaagsen plaats, met als thema's: 'zingeving en ethiek' en 'vrijmoedigheid'. De leden van de Raad behaalden met de educaties de volgende PE-punten:

### PE-PUNTEN PER COMMISSARIS

LID	PE-PUNTEN
Petra Stienen	25
Kees van der Luijt	31
Wim Hoogers	45
Annette van Waning	30
Amanda Schuitemaker	29
Heine van Nieuwenhuijze	24

In bijlage 2 leest u welke educaties de heer Peeters in 2021 volgde.

### BEOORDELING VAN HET BESTUUR

De Raad beoordeelde het functioneren van de bestuurder over 2021. In de door de Remuneratie- en selectiecommissie gevoerde gesprekken werden de resultaatgebieden van de bestuurder uitvoerig besproken. Dit resulteerde in een positieve beoordeling van het functioneren van de bestuurder. Ook is gesproken over de toekomstige verwachtingen. De Remuneratie- en selectiecommissie heeft de wet- en regelgeving omtrent het beloningsbeleid van topfunctionarissen in de corporatiesector op de voet gevolgd. De honorering van het bestuur past binnen de geldende wet- en regelgeving en is voor 2021 vastgesteld op het wettelijk bezoldigingsmaximum van € 209.000.

#### **VERGOEDING**

Alle leden van de Raad kregen in 2021 een vaste vergoeding volgens de geldende VTW-honoreringcode. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 25.150 en van de leden € 16.850 per jaar.

#### **ONZE WAARDERING**

Corona bleef domineren in 2021. De steeds wijzigende maatregelen vroegen veel flexibiliteit en improvisatievermogen van medewerkers en bewoners. De contacten verliepen grotendeels telefonisch en digitaal. De Raad van Commissarissen heeft veel respect voor de wijze waarop de organisatie hiermee is omgegaan. In het verslagjaar is veel aandacht geweest voor huurdersparticipatie. Het doet ons goed om te zien dat dit de komende jaren blijvend op de agenda staat. De Raad realiseert zich dat het werk van corporatiemedewerkers steeds lastiger wordt door de brede maatschappelijke veranderingen die duidelijk tot uiting komen in de wijken.

Als toezichthouder ziet en waardeert de Raad dat het de organisatie in dat veranderende krachtenveld en ondanks de coronamaatregelen toch goed is gelukt om maatschappelijk rendement te blijven realiseren. Op deze plaats wil de Raad daarom zijn waardering uitspreken voor de inzet en toewijding van alle medewerkers.

#### **De Raad van Commissarissen van Wonen Limburg**



Mars<sup>®</sup>  
Ice Cream

winnaar hor...  
**TROOP OP BUUR**  
Bijdrage aan het plan van...  
De Pilslop en 's Vuur



# 8. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021

## 8.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>2.417</b>	<b>2.682</b>
<b>2 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.541.632	3.110.932
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	512.524	426.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.865	10.512
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.352	43.938
	<b>4.084.373</b>	<b>3.592.213</b>
<b>3 MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.474	12.993
	<b>12.474</b>	<b>12.993</b>
<b>4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.942	4.414
Andere deelnemingen	5.955	6.772
Latente belastingvorderingen	14.885	29.131
Leningen u/g	329	379
Overige vorderingen	123.134	77.402
	<b>147.245</b>	<b>118.098</b>
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	<b>4.246.509</b>	<b>3.725.986</b>



(x € 1.000,-)

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>5 VOORRADEN</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.724	4.096
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	241	0
Overige voorraden	3.309	3.596
	<b>7.274</b>	<b>7.692</b>
<b>6 VORDERINGEN</b>		
Huurdebiteuren	2.397	2.887
Belastingen en premies sociale verzekering	17.307	4.586
Overige vorderingen	27.217	48.944
Overlopende activa	778	1.568
	<b>47.699</b>	<b>57.985</b>
<b>7 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>30.055</b>	<b>29.988</b>
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>85.028</b>	<b>95.665</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>4.331.537</b>	<b>3.821.651</b>

(x € 1.000,-)

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>8 GROEPSVERMOGEN</b>	<b>2.948.197</b>	<b>2.481.026</b>
<b>9 VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	37.614	46.382
Overige voorzieningen	637	647
	<b>38.251</b>	<b>47.029</b>
<b>10 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	24.747	26.656
Schulden aan banken	1.171.501	1.144.623
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.791	7.333
Overige schulden	35.022	44.112
	<b>1.239.061</b>	<b>1.222.724</b>
<b>11 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	1.909	1.821
Schulden aan banken	53.112	30.586
Schulden aan leveranciers	8.161	3.639
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	554	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	22.968	14.712
Overige schulden	5.985	5.701
Overlopende passiva	13.339	14.413
	<b>106.028</b>	<b>70.872</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>4.331.537</b>	<b>3.821.651</b>

## 8.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2021

(x € 1.000,-)

	31-12-2021	31-12-2020
12 Huuropbrengsten	183.106	177.150
13 Opbrengsten servicecontracten	6.684	5.085
14 Lasten servicecontracten	-7.264	-6.422
15 Overheidsbijdragen	37	83
16 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-16.192	-15.642
17 Lasten onderhoudsactiviteiten	-55.851	-51.511
18 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29.333	-28.527
<b>Nettore resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>81.187</b>	<b>80.216</b>
19 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.438
20 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.349
<b>Nettore resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>89</b>
21 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.052	15.581
Toegerekende organisatiekosten	-853	-479
22 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.209	-12.003
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.990</b>	<b>3.099</b>
23 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-13.354	2.669
24 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	462.332	247.797
25 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.602	1.404
26 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	650	287
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>452.230</b>	<b>252.157</b>
27 Opbrengsten overige activiteiten	830	994
28 Kosten overige activiteiten	-684	-906
<b>Nettore resultaat overige activiteiten</b>	<b>146</b>	<b>88</b>
<b>29 Overige organisatiekosten</b>	<b>-14.764</b>	<b>-707</b>
<b>30 Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-12.844</b>	<b>-12.223</b>
31 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	87	94
32 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	446	707
33 Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.130	-40.922
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-18.597</b>	<b>-40.121</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>491.348</b>	<b>282.598</b>
34 Belastingen	-23.359	-6.058
35 Resultaat deelnemingen	-817	195
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>467.172</b>	<b>276.735</b>

### 8.3 KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE) OVER 2021

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	190.048	184.247
Vergoedingen	3.977	4.460
Overheidsontvangsten	2	0
Overige bedrijfsontvangsten	2.542	2.009
Ontvangen interest	26	88
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>196.594</b>	<b>190.804</b>
Uitgaven:		
Erfpacht	8	0
Betalingen aan werknemers	18.743	18.033
Onderhoudsuitgaven	49.179	53.073
Overige bedrijfsuitgaven	34.244	34.116
Betaalde interest	27.871	29.710
Verhuurderheffing	19.064	18.502
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.403	2.539
Vennootschapsbelasting	11.183	13.882
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>162.695</b>	<b>169.855</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>33.899</b>	<b>20.947</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	21.446	17.859
Verkoopontvangsten grond	0	1.272
(Des)Investeringsontvangsten overig	104	1.292
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>21.549</b>	<b>20.423</b>
Nieuwbouw huur	29.869	60.024
Verbeteruitgaven	35.583	38.280
Aankoop	0	27.084
Sloopuitgaven	389	55
Aankoop grond	1.563	3.341
Investeringen overig	2.126	2.600
<b>Verwervingen van MVA</b>	<b>69.529</b>	<b>131.384</b>
<b>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-47.980</b>	<b>-110.961</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	2.185	0
Ontvangsten overig	0	135
Uitgaven verbindingen	45	16
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>2.140</b>	<b>119</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-45.840</b>	<b>-110.842</b>
<b>Kasstroomoverzicht financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten:		
Nieuwe te borgen leningen	58.350	181.350
Nieuwe ongeborgde leningen	26.500	13.500
Mutatie margin calls	23.526	8.219
Uitgaven:		
Aflossing geborgde leningen	74.918	111.603
Aflossing ongeborgde leningen	21.450	1.350
Afkoopsom derivaten	0	11.465
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.008</b>	<b>78.651</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>67</b>	<b>-11.244</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE</b>	<b>29.988</b>	<b>41.232</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>30.055</b>	<b>29.988</b>

## 8.4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST-EN VERLIESREKENING

### ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN

Wonen Limburg is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Roermond. Het adres is Willem II Singel 25. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet. Het KvK-nummer van Stichting Wonen Limburg is 13012102. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's en in duizendtallen, tenzij anders vermeld.

### GROEPSVERHOUDINGEN

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

1. Wonen Limburg Accent BV, te Roermond (100% belang), hoofdactiviteit betreft het beheren en exploiteren van woningen en overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting;
2. Wonen Limburg Holding BV, te Roermond (100% belang), hoofdactiviteit betreft het houden van aandelen in andere vennootschappen en het financieren van activiteiten van deze vennootschappen;
- 2.1. Warmtelevering Wonen Limburg BV, te Roermond (100% belang), hoofdactiviteit betreft het verzorgen van de levering van warmte, energie en koeling alsmede (warm) tapwater aan gebruikers van onroerende zaken, met inbegrip van het verkrijgen en hebben, in huur daaronder begrepen, en (onder) houden van daartoe benodigde installaties die onder meer voorzien in duurzame energielevering zoals onder andere een warmte/ koude opslaginstallatie (WKO-installatie);
- 2.2. Wonen Limburg Beheer Deelnemingen BV, te Roermond (100% belang), hoofdactiviteit betreft het optreden als behorend vennoot voor 33,33% bij Centrumplan Leende, het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen werkzaam in het kader en/of belang van de volkshuisvesting; Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;

- 2.2.1. VOF Centrumplan Leende, te Someren (33% belang), hoofdactiviteit betreft het ontwikkelen en realiseren van bestemmingsplannen en de daarin gelegen bouwprojecten; Verkrijgen, opleveren, vervreemden, beheren, bezwaren, exploiteren, huren, verhuren, uitgeven in erfrecht/opstal en splitsen in appartementsrechten van onroerende zaken;
- 2.3. Wonen Limburg Participaties BV te Roermond (100% belang); hoofdactiviteit betreft het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in de rechtsvorm van commanditaire vennootschappen, vennootschappen onder firma en andere rechtspersonen werkzaam in het kader en/of belang van de volkshuisvesting; Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- 2.3.1. Leigraaf Midden Limburg, te Beek (25% belang), het doel van de vennootschap is hoofdzakelijk het ontwikkelen en realiseren van een bouwproject in Melickerveld (gemeente Roermond);

### GRONDSLAGEN VOOR DE CONSOLIDATIE

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Limburg zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Wonen Limburg.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Er zijn geen belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen tot uitdrukking gebracht nu deze er niet zijn.

Op grond van art. 2:406 lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Limburg, een consolidatieplicht. In de geconsolideerde jaarrekening worden enkel de gegevens van Wonen Limburg Accent BV opgenomen.

Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Limburg Holding BV en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Limburg 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 Stichting Wonen Limburg gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Limburg 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 balans totaal, het resultaat als de onderliggende individuele posten is in verhouding tot het geheel te verwaarlozen.

Wonen Limburg oefent overheersende zeggenschap uit over de VvE's. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt, omdat hun gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

#### **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 statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Wonen Limburg en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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.

### **8.5 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Limburg is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en de wet normering topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### **OORDELEN EN SCHATTINGEN**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Wonen Limburg 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 art. 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.

De waardebeoordeling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waarvan het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Stichting Wonen Limburg. Tevens is een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de uitgave voor de verduurzaming. Daarnaast worden materiële inschattingen gemaakt bij de bepaling van onzekerheid van de fiscale positie en de hiermee samenhangende belastinglatenties.

Wonen Limburg en de Belastingdienst zijn vanaf medio 2020 in gesprek geweest over een aantal elementen uit de aangiften Vpb 2017 en 2018. Dit heeft geresulteerd in een compromis dat in december 2021 is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Hierdoor zijn er beduidend minder onzekerheden in de fiscale positie, welke verwerkt is in de jaarrekening 2021 ten opzichte van voorgaand boekjaar. Wel is er nog een onzekerheid inzake het ingediende bezwaar ten aanzien van de verwerking van de vermindering verhuurderheffing en de (belaste) terugname van de afwaardering. Omdat de uitkomst hiervan nog onzeker is, wordt in de fiscale positie 2021 geen rekening gehouden met een mogelijke toekenning van het bezwaar.

## **FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de ‘Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

### ***Primaire financiële instrumenten***

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de ‘Grondslagen voor de waardering van activa en passiva’.

### ***Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)***

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

### ***Afscheiden embedded derivaten***

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- en het samengestelde instrument wordt tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

### ***Hedge accounting***

Stichting Wonen Limburg past hedge accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie en documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

### ***Kostprijs-hedge-accounting algemeen***

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst- verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

## **8.6 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

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

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Stichting Wonen Limburg worden geactiveerd. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven voor onderzoek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

### **VASTGOEDBELEGGINGEN**

#### ***Algemene uitgangspunten***

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende 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. Er is sprake van rentetoerekening en er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

## **DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE**

### ***Typering***

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

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

### ***Kwalificatie***

Stichting Wonen Limburg 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 huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is galloceerd voor verkoop.

### ***Waarderingsgrondslag***

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd

tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het handboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de discounted cash flow (DCF) -methode bepaald.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. 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).

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

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Limburg 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 Limburg.

In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

## TOELICHTING BIJ DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent BV en beoogt inzicht te geven in de verdienencapaciteit van het 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. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt enkel uitgegaan van het doorexploiteerscenario, derhalve is er geen rekening gehouden 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. 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 Limburg hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur. Aangezien Wonen Limburg werkt met het tweehurenbeleid wordt deze streefhuur afhankelijk van de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen mogelijk afgetopt zodat wordt voldaan aan het passend toewijzen. Wonen Limburg Accent hanteert als streefhuur de markthuur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wonen Limburg hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. In de beleidswaarde is afgeweken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen voor onderhoud. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm is gebaseerd op de 30-jarige onderhoudscyclus van het object.
  - b. Bij het vaststellen van de eigen onderhoudsnorm is aangesloten bij de geldende definities onderhoud en beheer t.b.v. de verantwoording en prognose.
  - c. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'
  - d. De gemiddelde onderhoudsnorm voor Wonen Limburg bedraagt € 1.965 en voor Wonen Limburg Accent € 2.085 Ondanks dat het bezit van Wonen Limburg Accent jonger is ligt de norm boven het gemiddelde van Wonen Limburg. Dit kan worden verklaard door de aanwezigheid van (duurzame) installaties.
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. Wonen Limburg hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De beheernorm voor Wonen Limburg bestaat uit:
    - Beheerkosten
    - Belastingen
    - Verzekeringen
    - Overige zakelijke lasten
  - b. De gemiddelde beheernorm die wordt gehanteerd voor Stichting Wonen Limburg bedraagt € 957
  - c. De beheernorm voor Wonen Limburg Accent bestaat uit:
    - Beheervergoeding Wonen Limburg Accent
    - Belastingen
    - Verzekeringen
    - Overige zakelijke kosten
  - d. De gemiddelde beheernorm die wordt gehanteerd voor Wonen Limburg Accent bedraagt € 1.227. De volgende posten zijn conform het handboek niet meegenomen bij het bepalen van de beheernorm:
    - Verhuurderheffing
    - De administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten die met de organisatie gepaard gaan
    - De saneringsheffing en AW-heffing

De kosten voor beheer bij een woningcorporatie liggen hoger dan bij een belegger, bijvoorbeeld vanwege het lange termijn exploiteren van de vastgoedportefeuille. De beheernorm voor Wonen Limburg Accent B.V. ligt hoger dan bij de Stichting; dit wordt met name veroorzaakt door de beheervergoeding die Wonen Limburg Accent B.V. aan Stichting Wonen Limburg betaalt voor haar dienstverlening.

#### **ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

Stichting Wonen Limburg heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde heeft verkregen. Deze regeling is met gelijke voorwaarden overgedragen aan Wonen Limburg Accent op 1 januari 2017. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Stichting Wonen Limburg heeft de acties om woningen te verkopen onder voorwaarden beëindigd waarbij lopende contractuele afspraken worden gerespecteerd.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

#### **VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

#### **MATERIËLE VASTE ACTIVA**

##### **ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik) worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toegerekende kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

##### **Onderhoud**

Indien er sprake is van periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

#### **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

##### **ANDERE DEELNEMINGEN**

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

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

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

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

##### **VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN**

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

## LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor niet-gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden, verrekenbare tijdelijke verschillen en belastbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen geldende vennootschapsbelastingtarieven en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet gebaseerd op de geldende rente voor de langlopende leningen minus het toepasselijk vennootschapsbelastingtarief.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

De actieve latentie voor verkoop bestemd bezit heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde ultimo boekjaar. Het is niet bekend welke woningen verkocht zullen worden. Voor de verwachte toekomstige verkopen wordt fiscaal winst verwacht waarvoor een herinvesteringsreserve zal worden gevormd. Deze herinvesteringsreserve zal worden aangewend op nieuwe investeringen in het vastgoed in exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de contante waarde van de latentie voor de verkoop bestemd bezit naar nihil.

De actieve belastinglatentie voor leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningenportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waardering (marktwaarde). Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio dat naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht. Echter omdat de renteaftrekbeperking ATAD van kracht is, kan deze toekomstig niet worden geëffectueerd. Hierdoor tendeert de contante waarde van de latentie naar nihil.

De actieve belastinglatentie voor verplichtingen uit hoofde van extendible leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Deze verplichting wordt commercieel verantwoord, terwijl deze fiscaal niet wordt opgenomen. Hierdoor

ontstaat een tijdelijk verrekenbaar verschil. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldende vennootschapsbelastingtarief en wordt tegen contante waarde gewaardeerd.

De actieve belastinglatentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet meer afgeschreven maar fiscaal wel, voor zover de fiscale waarde de commerciële waarde overstijgt. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.

In 2018 is besloten om langlopende leningen met een hoog rentepercentage vervroegd af te lossen. De rente is in de jaarrekening ten laste van het resultaat gebracht. Omdat er geen zekerheid bestaat over de fiscale aftrekbaarheid van de boeterente, heeft Stichting Wonen Limburg deze boeterente voor de fiscale positie niet ten laste van het fiscale resultaat gebracht, maar bij de leningen geactiveerd. Echter omdat de renteaftrekbeperking ATAD van kracht is, kan deze toekomstig niet worden geëffectueerd. Hierdoor tendeert de contante waarde van de latentie naar nihil.

Er bestaat tevens een tijdelijk verschil op de waardering van het vastgoed in exploitatie. Stichting Wonen Limburg sloop van het einde van de exploitatieduur de woningen om voorts nieuwbouw te plegen en brengt de fiscale boekwaarde op het moment van sloop en nieuwbouw in als onderdeel van de fiscale vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afrekening plaats. Op basis van het beleid herhaalt deze cyclus zich in continuïteit waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert en geen latentie zichtbaar is in de balans.

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedraagt nominaal ultimo 2021 € 119,9 miljoen (2020: € 75,1 miljoen). Latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa.

## **LENINGEN U/G**

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **OVERIGE VORDERINGEN**

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze waarderingsgrondslag geldt ook voor het doorzakken van derivaten. De waardeverandering van de kortingsregeling 'Kopen dichterbij' maakt onderdeel uit van de reële waarde. De herstructurering van de derivaten portefeuille, vertegenwoordigt de marktaandeel van de beëindigde renteswaps en is hiermee gewaardeerd op reële waarde.

## **BIJZONDERE WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE**

### **VASTE ACTIVA**

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Stichting Wonen Limburg 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 Stichting Wonen Limburg 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 waardeverminderingverlies 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.

## **VOORRADEN**

### **VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto- opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

### **MATERIËLE VASTE ACTIVA IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR DE VERKOOP**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **OVERIGE VOORRADEN**

Onder de overige voorraden zijn grondposities opgenomen. Deze grondposities beschikbaar voor verkoop worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling (taxatie) van de voorraden.

#### **VORDERINGEN**

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

#### **LIQUIDE MIDDELEN**

De liquide middelen bestaan uit kasgeld, banktegoeden en direct opeisbare 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 zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

#### **GROEPSVERMOGEN**

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden opgenomen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

#### **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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichting vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

#### **VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeveranderingen in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd. Indien en voor zover de verwachte verliezen

de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Het is verplicht om voorzieningen te waarderen tegen contante waarde, indien het effect van de tijdswaarde van het geld materieel is. Gezien de korte looptijd van de voorziening in combinatie met de zeer lage rentestand is uit de beoordeling gebleken dat het contant maken van de voorziening geen materiële impact heeft. Derhalve wordt de voorziening gewaardeerd tegen nominale waarde in de jaarrekening.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings-, verduurzamingen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden. Deze grondslag ziet toe op zowel het vastgoed in exploitatie als in ontwikkeling.

#### **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. Stichting Wonen Limburg onderkent de volgende overige voorzieningen:

##### ***Loopbaanontwikkelingsbudget***

Op grond van de CAO-bepalingen heeft een werknemer recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal € 4.500, afhankelijk van dienstverband en arbeidsduur. Alle werknemers met een 36-urige werkweek hebben recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 per jaar. De hoogte van de voorziening is gesteld op 60% van het toegekende budget aan werknemers jonger dan 55 jaar minus de daadwerkelijk opgenomen bedragen.

##### ***Voorziening uitgestelde beloningen***

Met ingang van 2007 is het vormen van een voorziening van uitgestelde beloningen verplicht. In deze voorziening zijn de in de toekomst te verwachten uitkeringen jubileumuitkeringen opgenomen. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van CAO-bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 0,5%.

### **Voorzieningen pensioenen**

Stichting Wonen Limburg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Stichting Wonen Limburg heeft voor al haar werknemers een pensioenregeling afgesloten. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). 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 december 2021 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 118,8%. Dit is een stijging ten opzichte van voorgaand jaar (gemiddelde 2020: 103,1 %). Stichting Wonen Limburg 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 Stichting Wonen Limburg. 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. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van SPW zich de komende tijd ontwikkelt. Op dit moment heeft SPW nog steeds onvoldoende eigen vermogen. Daarom zal SPW ook over 2021 een herstelplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de toezichthouder, De Nederlandsche Bank. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. Uit het herstelplan 2022 volgen geen verlagingen van pensioenaanspraken. SPW verwacht binnen een jaar wel weer over voldoende vermogen te beschikken. Daarbij zijn de lange termijn uitgangspunten en de situatie per eind 2021 als basis gehanteerd. Naar de stand van eind 2021 zijn aanvullende maatregelen

zoals het verlagen van de pensioenen niet noodzakelijk.

### **Overheidsheffingen**

De overheidsheffingen worden verantwoord in de periode waarop deze betrekking hebben. Er wordt geen voorziening getroffen.

## **LANGLOPENDE SCHULDEN**

### **LENINGEN OVERHEID EN KREDIETINSTELLINGEN**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Tevens is onder de langlopende schulden agio als gevolg van de doorzak van derivaten met breakclausules in (basisrente)leningen opgenomen. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Tevens is er agio ontstaan bij de Leningruil met corporatie Vestia.

### **OVERIGE SCHULDEN**

De verplichtingen uit hoofde van de extendible leningen hebben betrekking op het derivaatdeel van deze leningen. De verplichting, waarvoor geen kostprijshedge-accounting mag worden toegepast, wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de marktwaarde, voor zover deze marktwaarde negatief is. Mutaties worden in de winst- en verliesrekening verwerkt, in de post waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen.

### **VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

In het kader van de woningen verkocht onder voorwaarden heeft Stichting Wonen Limburg een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### **KORTLOPENDE SCHULDEN**

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

## **8.7 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT**

### **ALGEMEEN**

Het resultaat wordt bepaald als het 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 Stichting Wonen Limburg 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 Stichting Wonen Limburg. 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. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar Toerekening van Baten en Lasten.

### **OPBRENGSTVERANTWOORDING ALGEMEEN**

Opbrengsten uit levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het 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.

### **NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

#### **HUROPBRENGSTEN**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De huuropbrengsten uit de exploitatie van het niet-DAEB vastgoed worden gegenereerd in Wonen Limburg Accent BV en de huuropbrengsten uit de exploitatie van

het DAEB vastgoed worden in Stichting Wonen Limburg gegenereerd.

Per 1 juli 2021 geldt het overheidsbesluit tot huurbevrozing voor het DAEB vastgoed, welke Stichting Wonen Limburg gevolgd heeft. Dit betekent concreet dat in 2021 alle huurders van Daeb woningen geen huurverhoging hebben gekregen. Daarnaast was in 2021 de wet "eenmalige huurverlaging" van toepassing. Huurders met een laag inkomen en een huurprijs hoger dan € 633,25 konden op basis van deze wetgeving aanspraak maken op huurverlaging. Stichting Wonen Limburg heeft haar huurders pro actief gewezen op deze mogelijkheid.

Ten slotte hebben huurders van niet-Daeb woningen een inflatievolgende huurverhoging gekregen van 1,4%.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

#### **OPBRENGSTEN EN LASTEN 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.

#### **OVERHEIDSBIJDRAGEN**

Onder deze post worden bijdragen of subsidies verantwoord van (lokale) overheden. De overheidsbijdrage hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

#### **LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN**

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan: lonen en salarissen inclusief sociale- en pensioen lasten voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed, algemene kosten en huisvestingskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

#### **LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en



inclusief sociale-en pensioenlasten en algemene kosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

#### **OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN**

##### **EXPLOITATIE BEZIT**

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan: belastingen, verzekeringen, verhuurderheffing, saneringsheffing en verzekeringen.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

##### **AFSCHRIJVINGEN**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

##### **LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

##### **NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING**

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten of voorraad.

Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

#### **NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP**

##### **VASTGOEDPORTEFEUILLE**

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren akte van levering).

##### **WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

###### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verduurzaming indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

###### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen*

###### *vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

###### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen*

###### *vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

###### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen*

###### *vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de

vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

#### **NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**

Hieronder worden onder andere de vergoedingen voor algemeen beheer en administratie, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

#### **OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

#### **KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID**

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

#### **FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**

##### **OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN**

Hieronder worden de ontvangen rente van langlopend uitgezette gelden verantwoord.

##### **OVERIGE RENTEBATEN EN RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN EN KOSTEN**

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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanzienlijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis 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.

#### **BELASTINGEN**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare

kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting Wonen Limburg integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Stichting Wonen Limburg heeft geen gebruik gemaakt van deze opzegtermijn. Stichting Wonen Limburg heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

#### **RESULTAAT DEELNEMINGEN**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomstige aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Wonen Limburg geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

#### **TOEREKENING BATEN EN LASTEN**

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de verschillende activiteiten. 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 gebeurt op basis van verdeelsleutels, waarbij aansluiting is gezocht bij de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij

corporaties' van SBR-Wonen.

De personeelskosten worden verdeeld op basis van een interne schatting van de urenbesteding van de werknemers naar activiteiten.

Ten aanzien van de overige organisatiekosten worden meerdere verdeelsleutels toegepast; gebaseerd op de fte-verhouding, de verhouding van de omvang van de activiteiten, of specifiek toe te delen op basis van de gehanteerde kostenregistratie-methodiek.

## **8.8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteitencategorieën:

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

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

## 8.9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(x € 1.000,-)

### ACTIVA

VASTE ACTIVA	2021	2020
--------------	------	------

#### 1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

##### Overige immateriële vaste activa

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.228	13.100
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-10.546	-10.633
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.682</b>	<b>2.467</b>

##### Mutaties

Investeringen	842	1.229
Desinvesteringen	0	-1.101
Afschrijving desinvesteringen	0	1.096
Afschrijvingen	-1.107	-1.009
	<b>-265</b>	<b>215</b>

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.069	13.228
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-11.652	-10.546
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.417</b>	<b>2.682</b>

Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving)	20%	20%
---	-----	-----

(x € 1.000,-)

2 VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2021	31-12-2020
-----------------------	------------	------------

DAEB vastgoed in exploitatie	3.541.632	3.110.932
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	512.524	426.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.865	10.512
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.352	43.938
	<b>4.084.373</b>	<b>3.592.213</b>

## DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	
	2021	2020	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.641.128	1.497.801	294.200	284.412
Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen	1.469.804	1.320.748	132.631	108.456
<b>Boekwaarde</b>	<b>3.110.932</b>	<b>2.818.549</b>	<b>426.831</b>	<b>392.868</b>
<b>Mutaties</b>				
Investerings - initiële verkrijgingen	327	40.572	0	5.876
Investerings - oplevering nieuwbouw	15.228	45.205	36.244	2.233
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	15.365	20.565	599	740
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.881	-28.572	-2.228	-1.371
Subsidies	-74	-4.158	0	-75
Overboeking van / naar voorraden	-3.205	-526	-519	194
Overboeking van / naar vastgoed in ontwikkeling	-394	-1.904	-180	0
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	129	144	0	0
Aanpassing marktwaarde	411.205	221.058	51.777	26.366
	<b>430.700</b>	<b>292.383</b>	<b>85.693</b>	<b>33.963</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.682.948	1.641.128	329.882	294.200
Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen	1.858.684	1.469.804	182.642	132.631
	<b>3.541.632</b>	<b>3.110.932</b>	<b>512.524</b>	<b>426.831</b>

### TOEKOMSTIGE VERKOPEN VASTGOED IN EXPLOITATIE

Conform de ingediende dPi 2021 worden op geconsolideerd niveau in totaal 469 verhuureenheden verkocht in de periode 2022 - 2026. Tevens is begroot voor 2022 om 109 eenheden in de categorie vastgoed in exploitatie te verkopen. De verwachte verkoopopbrengst in 2022 bedraagt € 23 miljoen. Met een totale marktwaarde van € 17 miljoen (jaarrekening 2021).

### VERZEKERINGEN

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op de balansdatum circa € 3 miljard (2020: € 2,6 miljard).

## **TOELICHTING BIJ DE BEPALING VAN DE MARKTWAARDE DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE**

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateurs opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het handboek gehanteerd. In de full-versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van het handboek vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. Deze parameters zijn op regionaal niveau besproken met taxateurs en woningcorporaties. De taxateurs hebben vervolgens een voorstel hiervan neergelegd bij de woningcorporaties, een voorstel om tot aanpassing van enkele generieke parameters over te gaan, die een meer afgestemd beeld geven van de marktontwikkelingen voor Limburg.

Onderstaand is weergegeven welke vrijheidsgraden die conform het handboek mogelijk zijn, Wonen Limburg heeft toegepast.

### **1. Schematische vrijheid**

Om specifieke afspraken en atypische inkomsten en uitgaven te kunnen modelleren mogen extra kasstromen toegevoegd worden. Voorwaarde is dat er een duidelijke en transparante uitsplitsing wordt gemaakt. Het verloop van deze kasstromen over de jaren heen hoeft niet persé inflatievolgend te zijn. Uitgangspunt is dat de kasstromen en hun verloop worden benoemd. Wonen Limburg maakt geen gebruik van deze vrijheidsgraad, omdat onze inschatting is dat dit voor ons bezit geen invloed heeft op de marktwaarde verhuurde staat.

### **2. Markthuur**

De markthuur is de huurprijs per vierkante meter die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op peildatum 31 december 2021. Daarbij geldt dat de markthuur wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuurcontract is beëindigd. De markthuur wordt gebaseerd op huuraanbod en transacties uit de markt van vergelijkbare objecten. De taxateurs hebben aan de hand referentietransacties de markthuren bepaald. De assetmanagers hebben deze waarden getoetst op basis van een analyse gemaakt door de portefeuilleanalist. Bijzonderheden worden besproken met de taxateur en daar waar nodig aangepast. Vervolgens wordt een definitieve waarde bepaald en vastgelegd.

### **3. Markthuurstijging**

Ten aanzien van de markthuurstijging wordt aangesloten bij de uitgangspunten in het handboek.

### **4. Leegwaarde**

De taxateurs hebben de vrije verkoopwaardes, vrij van huur en gebruik (leegwaardes) van de woningen getaxeerd op basis van referentietransacties. De assetmanagers hebben deze waarden getoetst op basis van een analyse gemaakt door de portefeuilleanalist. Bijzonderheden worden besproken met de taxateur en daar waar nodig aangepast. Vervolgens wordt een definitieve waarde bepaald en vastgelegd.

### **5. Leegwaardestijging**

De leegwaardeontwikkeling zien wij anders dan in het handboek is voorgesteld, dit heeft met name te maken met de grote druk op de woningmarkt, waarvan we verwachten dat deze volgend jaar niet is opgelost.

We hanteren daarom een leegwaardeontwikkeling over 2022 van 7,5% en over 2023 een ontwikkeling van 3,0%. Vanaf 2024 en verder sluiten we weer aan bij het handboek.

### **6. Disconteringsvoet**

De disconteringsvoet wordt bepaald aan de hand van de risicovrije rentevoet plus de sectorspecifieke opslag. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Door gebruikmaking van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie van het extra

risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. De basis disconteringsvoet voor woningen volgens het handboek bedraagt 4,48%, waarop overleg met de taxateurs een generieke afslag van 0,18% wordt toegepast. Ten opzichte van vorig jaar is dit een daling van 0,5% van de basis disconteringsvoet. Deze daling is opgenomen in het handboek en komt voort uit de dalende rente en verbeterde marktomstandigheden. Niettemin kan de taxateur afwijken van de berekende waarde door het toepassen van een marktcorrectie. De onderbouwing van de afwijking wordt vastgelegd in TMS.

### **7. Exit Yield**

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploteerscenario ten opzichte van het uitpondscenari. Wonen Limburg maakt gebruik van deze vrijheidsgraad.

### **8. Mutatie- en verkoopkans**

Doordat doelgroepen in complexen van elkaar verschillen, verschillen eveneens de mutatiegraden van deze complexen. Bij het vervaardigen van een taxatie is het dan ook zaak om de werkelijkheid zoveel als mogelijk te simuleren, immers de mutatiegraad kan een grote invloed hebben op toekomstige kasstromen. Wonen Limburg maakt dan ook gebruik van de mogelijkheid om de mutatie- en verkoopkans per complex aan te kunnen geven en maakt gebruik van de mutatiegraden van de afgelopen jaren om zich een beeld te kunnen vormen van de te verwachten mutatiegraden. Met de taxateurs is overeengekomen dat een ondergrens wordt aangehouden van minimaal 4% mutatiegraad.

### **9. Bijzondere uitgangspunten**

Bijzondere uitgangspunten kunnen van toepassing zijn waarmee in de basisversie geen rekening wordt gehouden. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een langere of kortere leegstand dan hetgeen is voorgeschreven in de basisversie. Ook het effect van bijvoorbeeld beklemmingsafspraken met de gemeente ten aanzien van huurverhoging en/of verkoop, die ook van kracht zijn voor een potentiële koper kan de taxateur meenemen bij de waardering. Als vanuit

een marktanalyse blijkt dat één van de scenario's (doorexploteers of uitponden) niet realistisch is, dan kan de taxateur een uitzondering maken op de regel dat de marktwaarde de hoogste van deze twee scenario's is en expliciet kiezen voor één van de scenario's. Bijvoorbeeld bij woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen. In het waarderingsproces houdt Wonen Limburg rekening met de toegepaste beklemmingen en het afgedwongen doorexploteerscenario.

### **10. Onderhoud**

In het Handboek worden voor de onderhoudskosten VEX/VTW-normen voorgeschreven. Sinds 2019 zijn er verschillende VEX/VTW-normen voor uitponden en doorexploteers. Wonen Limburg maakt geen gebruik van deze vrijheidsgraad en volgt de VEX/VTW-normen zoals voorgeschreven in het handboek, tenzij er bijzonderheden zijn zoals in het geval wanneer er sprake is van achterstallig onderhoud..

### **11. Technische splitsingskosten**

Ten aanzien van de technische splitsingskosten wordt aangesloten bij de uitgangspunten in het handboek.

### **12. Erfpacht**

Niet van toepassing.

### **13. Exploitatie-scenario**

Als uit marktonderzoek blijkt dat één van beide exploitatie-scenario's (doorexploteers of uitponden) niet realistisch is gezien de marktomstandigheden, dan mag de taxateur gebruikmaken van het toepassen van slechts één enkel scenario voor het vaststellen van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft bij de onzelfstandige eenheden deze vrijheidsgraad toegepast. Daarbij wordt altijd het exploitatie-scenario gehanteerd.

## PARAMETERS

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

PARAMETERS WOONGELEGENHEDEN		2022	2023	2024	2025	2026 EV
Prijsinflatie		1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Loonstijging		2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Bouwkostenstijging		2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Mutatiekans correctie		100%	100%	100%	100%	70%
Beheerkosten EGW	€ 467					
Beheerkosten MGW	€ 459					
MBeheerkosten Studenteenheid	€ 432					
Beheerkosten Zorgseenheid (extramuraal)	€ 423					
		2022	2023	2024	2025	2026 EV
Gemeentelijke OZB Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. Gemeentelijke OZB	Per gemeente 0,07% van de WOZ-waarde					
Verhuurderheffing tarief WOZ		0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%
Maximale grondslag verhuurderheffing		343.000	387.590	416.659	424.992	433.492
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555					
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0					
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,2%					
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)		9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Huurderving	1,0%					



PARAMETERS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	2021
Vormfactor BVO	0,95
BAR kk (obv Markthuur)	9,5%
Percentage kosten koper	9,0%
Instandhoudingsonderhoud (€/bvo/jr)	€ 6,55
Mutatieonderhoud (€/bvo/mutatie)	€ 10,8
Marketing mutatie (%markthuur/mutatie)	14,0%
Beheerkosten (%markthuur)	2,0%
Verzekering (% WOZ-waarde)	0,12%
Wederverhuurtijd (in maanden)	6
Periode huurvrij (in maanden)	6

PARAMETERS PARKEERGELEGENHEDEN	2021
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 29
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 40
Beheerkosten parkeerplaats	€ 56
Beheerkosten garagebox	€ 187
Belastingen, verzekeringen (% van de WOZ-waarde)	0,12%
Verkoopkosten	€ 555
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde)	7,0%
Wederverhuurtijd (in maanden)	6
Periode huurvrij (in maanden)	6

PARAMETERS INTRAMURAAL VASTGOED	2021
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO	8,6
Mutatiekosten technisch onderhoud per m <sup>2</sup> BVO	€ 10,8
Mutatiekosten marketing (% van de marktjaarhuur)	14,0%
Beheerkosten (% van de markthuur per jaar)	2,5%
Gemeentelijke OZB	Per gemeente
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB) (% van de WOZ-waarde)	0,34%
Mutatieleegstand (in maanden)	6
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde)	9,0%

## TAXATIEWIJZE

De marktwaarde in verhuurde staat wordt modelmatig bepaald, hetgeen inhoudt dat de portefeuille wordt verdeeld in verschillende vormen van taxeren. Het taxatieproces verloopt het vierde jaar op rij middels een samenwerking met twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs (Colliers International en Capital Value), ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Jaarlijks wordt 1/3e deel van de totale portefeuille volledig gewaardeerd (FULL waardering). Dit betekent dat elk complex in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het deel dat volledig wordt gewaardeerd wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is.

Voor het overige 2/3e deel wordt een markttechnische update toegepast op basis van de generieke ontwikkelingen in de markt.

Wonen Limburg heeft in 2021 ervoor gekozen om het overige 2/3e deel op basis van een markttechnische update te laten waarderen door de externe taxateurs.

**TABEL DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE**

Bij het opstellen van deze tabel zijn uitschieters die geen materiële waarde betreffen weggelaten.

DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	GEMIDDELDE	MINIMAAL	MAXIMAAL
<b>Woningen</b>			
Markthuurstijging	1,71%	-24,65%	29,69%
Markthuur	€ 743	€ 143	€ 1.500
Exit Yield	5,68%	2,97%	10,36%
Leegwaardestijging	19,07%	-25,1%	27,2%
Leegwaarde	€ 193.958	€ 57.903	€ 440.983
Disconteringsvoet	5,99%	4,1%	8,2%
Mutatie- en verkoopkans	7,4%	4,0%	10,0%
Onderhoud	€ 1.472	€ 502	€ 4.756
<b>Exploitatie scenario</b>	<b>Doorexploiteren of uitponden</b>		
<b>BOG</b>			
Markthuurstijging	2,49%	-82,3%	80,0%
Markthuur	€ 6.728	€ 144	€ 192.780
Exit Yield	6,21%	4,90%	15,26%
Disconteringsvoet	5,94%	3,71%	13,96%
Onderhoud	€ 547	€ 21	€ 1.441
<b>Exploitatie scenario</b>	<b>Doorexploiteren</b>		
<b>Parkeren</b>			
Markthuurstijging	-1,71%	0%	-50%
Markthuur	€ 40	€ 10	€ 75
Exit Yield	7,91%	3,27%	25,59%
Leegwaardestijging	22,53%	2,41%	179,51%
Leegwaarde	€ 8.850	€ 2.560	€ 17.922
Disconteringsvoet	5,68%	3,44%	10,3%
Mutatie- en verkoopkans	7,4%	4,0%	10,0%
Onderhoud	€ 148	€ 18	€ 743
<b>Exploitatie scenario</b>	<b>Doorexploiteren of uitponden</b>		

**NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE**

De risico-vrije rentevoet die is gehanteerd bij de waardering is gesteld op -0,018%. Daarnaast zijn er voor inflatie, verhuurderheffing en WOZ-waardestijging de volgende uitgangspunten gehanteerd:

WAARDERING VASTGOED	2021	2022	2023	2024	2025	2026 E.V.
WOZ-waardestijging	7,5%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Verhuurderheffing	0,562%	0,485%	0,459%	0,459%	0,460%	0,460%
Percentage kosten koper	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

NIET DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	GEMIDDELDE	MINIMAAL	MAXIMAAL
<b>Woningen</b>			
Markthuurstijging	2,08%	-13,16%	26,15%
Markthuur	€ 851	€ 300	€ 1.500
Exit Yield (k.k.)	5,05%	3,81%	16,35%
Leegwaardestijging	15,55%	-4,40%	50,60%
Leegwaarde	€ 281.027	€ 73.500	€ 845.625
Disconteringsvoet	5,48%	3,62%	13,62%
Mutatie- en verkoopkans	9,85%	5,0%	15,0%
Instandhoudingsonderhoud	€ 914	€ 914	€ 3.363

Exploitatie scenario	Doorexploiteren of uitpanden		
<b>BOG</b>			
Markthuurstijging	-6,92%	-56,52%	59,78%
Markthuur	€ 624	€ 5,00	€ 16.310
Exit Yield	7,76%	3,75%	15,99%
Disconteringsvoet	7,56%	4,62%	13,96%
Instandhoudingsonderhoud	€ 992	€ 533	€ 1.515

Exploitatie scenario	Doorexploiteren		
<b>Parkeren</b>			
Markthuurstijging	19,15%	-40,0%	40,0%
Markthuur	€ 49	€ 13	€ 225
Exit Yield (k.k.)	5,46%	3,82%	16,35%
Leegwaardestijging	19,44%	0,47%	25,0%
Leegwaarde	€ 10.784	€ 2.050	€ 62.279
Disconteringsvoet	5,95%	3,62%	13,62%
Mutatie- en verkoopkans	9,74%	5,0%	15,0%
Instandhoudingonderhoud	€ 159	€ 65	€ 246

Exploitatie scenario	Doorexploiteren of uitpanden		
----------------------	------------------------------	--	--

## UITGANGSPUNTEN

Omdat de doelstelling van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent is te voorzien in passende huisvesting, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De beleidswaarde van het Wonen Limburg vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 2,45 miljard (31 december 2020: € 2,1 miljard). De beleidswaarde van het Wonen Limburg Accent vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 511 miljoen (31 december 2020: € 387 miljoen).

De aansluiting tussen de marktwaarde 2021 en de beleidswaarde 2021 kan als volgt worden weergegeven.

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED	NIET-DAEB VASTGOED	GECONSOLIDEERD
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2021</b>	<b>3.541.633</b>	<b>512.524</b>	<b>4.054.157</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	516.120	163.859	679.978
Betaalbaarheid (huren)	-943.049	- 14.160	-957.209
Kwaliteit (onderhoud)	-452.710	- 113.240	-565.950
Beheer (beheerkosten)	-213.667	- 38.177	-251.844
<b>Beleidswaarde per 31 december 2021</b>	<b>2.448.327</b>	<b>510.806</b>	<b>2.959.132</b>

De aansluiting tussen de marktwaarde 2020 en de beleidswaarde 2020 kan als volgt worden weergegeven.

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED	NIET-DAEB VASTGOED	GECONSOLIDEERD
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2020</b>	<b>3.110.933</b>	<b>426.831</b>	<b>3.537.764</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-80.004	49.803	-30.174
Betaalbaarheid (huren)	-759.929	-8.127	-768.056
Kwaliteit (onderhoud)	-38.551	-72.373	-110.924
Beheer (beheerkosten)	-101.054	-9.054	-113.108
<b>Beleidswaarde per 31 december 2020</b>	<b>2.128.395</b>	<b>387.108</b>	<b>2.515.503</b>

## SENSITIVITEITSANALYSE

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

(x € 1.000,-)

EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE	MUTATIE T.O.V. UITGANGSPUNT	EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE	EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet	0,50% hoger	328.834 lager	-11,1%
Streefhuur per maand	5% lager per eenheid	218.320 lager	-7,4%
Lasten onderhoud per jaar	5% hoger per eenheid	98.340 lager	-3,3%
Lasten beheer per jaar	5% hoger per eenheid	48.339 lager	-1,6%

Om een beeld te geven bij de gevoeligheid van de beleidswaarde is middels vier variabelen in beeld gebracht welk effect dit veroorzaakt op de beleidswaarde. De beleidswaarde kan worden beïnvloed door een aanpassing in het beleid van Wonen Limburg, 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.

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.921	8.033
Cumulatieve herwaarderingen	2.591	2.905
	<b>10.512</b>	<b>10.938</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	17	67
Desinvesteringen	0	-439
Herwaarderingen	465	90
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-129	-144
	<b>353</b>	<b>-426</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.809	7.921
Cumulatieve herwaarderingen	3.056	2.591
	<b>10.865</b>	<b>10.512</b>

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUURWONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.711	4.209
Cumulatieve herwaarderingen	1.538	1.054
	<b>5.249</b>	<b>5.263</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	17	0
Herwaarderingen	-430	896
Herclassificaties	-1	0
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-129	0
	<b>-543</b>	<b>896</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.598	4.209
Cumulatieve herwaarderingen	1.108	1.950
	<b>4.706</b>	<b>6.159</b>

\*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 41 Eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2020 42 woningen). Indien deze woningen aan Wonen Limburg te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder de langlopende schulden 'verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

\*\* Per ultimo boekjaar zijn in totaal 42 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2020 42 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder de langlopende schulden 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	53.322	51.027
Cumulatieve herwaarderingen	-21.424	-32.375
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	12.040	11.900
	<b>43.938</b>	<b>30.552</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	34.314	61.526
Investeringen - initiële verkrijgingen	0	2.395
Inbrengwaarde van MVA i.e. naar MVA i.o.	574	1.905
Desinvesteringen	-2.133	-1.798
Dotatie voorziening	-14.357	-5.982
Onttrekking voorziening	6.728	5.500
Herclassificatie naar voorraden	0	-396
Subsidies	-712	-2.391
Overboekingen van / naar vastgoed ten dienste van exploitatie	178	-69
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-51.472	-47.441
	<b>-26.880</b>	<b>13.249</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.568	53.322
Cumulatieve herwaarderingen	-27.547	-21.424
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	14.331	12.040
	<b>19.352</b>	<b>43.938</b>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 501.000 (2020: € 1 miljoen) aan bouwrente (TI: 2,57% en Accent: 1,76%) geactiveerd.

(x € 1.000,-)

---

<b>3</b>	<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
----------	-------------------------------	-------------------	-------------------

---

**ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE**

---

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

Kantoorgebouwen	10.632	11.181
Vervoermiddelen	418	473
Inventaris	1.018	1.044
Warmtemeters	406	295
	<b>12.474</b>	<b>12.993</b>

---

(x € 1.000,-)

---

<b>ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE</b>		

---

**Boekwaarde per 1 januari**

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.564	19.159
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.571	-6.412
	<b>12.993</b>	<b>12.747</b>

**Mutaties**

Investerings	677	1.251
Desinvesteringen	-404	-1.846
Afschrijvingen desinvesteringen	196	1.769
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	-928
Afschrijvingen	-988	246
	<b>-1.038</b>	<b>492</b>

**Boekwaarde per 31 december**

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.837	18.564
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.363	-5.571
	<b>12.474</b>	<b>12.993</b>

---

**AFSCHRIJVINGEN**

Op alle bestaande en nieuwe activa ten dienste van de exploitatie wordt afgeschreven op basis van een lineaire afschrijving.

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

- Kantoorgebouwen: 30 jaar
- Inventaris: 5 jaar
- Automatiseringsapparatuur: 5 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar



(x € 1.000,-)

4	FINANCIËLE VASTE ACTIVA	VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN	ANDERE DEELNEMINGEN	LATENTE BELASTING- VORDERIN- GEN	LENINGEN U/ G	TOTAAL
	<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>4.414</b>	<b>6.772</b>	<b>29.131</b>	<b>379</b>	<b>40.696</b>
	Investerings	0	0	-14.246	0	-14.246
	Desinvesteringen	-1.472	0	0	-50	-1.522
	Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	0	-817	0	0	-817
	<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>2.942</b>	<b>5.955</b>	<b>14.885</b>	<b>329</b>	<b>24.111</b>

Er is geen sprake van herwaarderingen en niet van afschrijvingen. Daarnaast zijn alle financiële vaste activa opgenomen tegen nominale waarde, er is geen sprake van waardeverminderingen op balansdatum.

(x € 1.000,-)

VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN	2021	2020
<b>Leningen u/g Wonen Limburg Holding B.V.</b>		
Boekwaarde per 1 januari	<b>4.414</b>	<b>4.414</b>
Aflossingen	-1.472	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.942</b>	<b>4.414</b>

ANDERE DEELNEMINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Wonen Limburg Holding B.V. te Roermond (100%)	5.955	6.772
	<b>5.955</b>	<b>6.772</b>
<b>Wonen Limburg Holding B.V.</b>		
Boekwaarde per 1 januari	6.772	6.577
Aandeel in het resultaat	-817	195
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.955</b>	<b>6.772</b>

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Actieve belastinglatentie leningen	0	1.099
Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen	7.902	9.496
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	5.225	9.602
Actieve belastinglatentie van vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	0	8.934
Actieve belastinglatentie van Vestia lening	1.758	0
	<b>14.885</b>	<b>29.131</b>

(x € 1.000,-)

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE LENINGEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.099</b>	<b>961</b>
Mutatie boekjaar	-1.099	138
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>1.099</b>

De latentie wordt per ultimo 2021 niet meer opgenomen omdat de afwikkeling van het tijdelijke verschil als rente onder de werking van de ATAD renteaftrekbeperking valt. Naar verwachting is er in de toekomst onvoldoende ruimte om de renteaftrek te kunnen effectueren.

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>9.496</b>	<b>5.675</b>
Mutatie boekjaar	-1.594	3.821
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>7.902</b>	<b>9.496</b>

De vorming van de verplichting uit hoofde van leningen is fiscaal niet meer toegestaan. Commercieel wordt deze verplichting wel nog steeds opgenomen. De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde.

Het nominale waarde verschil bedraagt € 35,0 miljoen (2020: € 44,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,88%.

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% gedurende de looptijd van de latenties.

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>9.602</b>	<b>7.070</b>
Mutatie boekjaar	-4.377	2.532
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.225</b>	<b>9.602</b>

Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet meer afgeschreven maar fiscaal wel. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.

Het nominale waardeverschil bedraagt € 24,5 miljoen (2020: € 45,8 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,88%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 20,3 miljoen (2020: € 38,1 miljoen).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% voor de periode 2022-2026.

(x € 1.000,-)

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VERVROEGD AFGELOSTE HOOGRENTENDE LENINGEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>8.934</b>	<b>6.695</b>
Mutatie boekjaar	-8.934	2.239
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>8.934</b>

De latentie wordt per ultimo 2021 niet meer opgenomen omdat de afwikkeling van het tijdelijke verschil als rente onder de werking van de ATAD renteaftrekbeperking valt. Naar verwachting is er in de toekomst onvoldoende ruimte om de renteaftrek te kunnen effectueren. Ultimo 2020 werd de latentie wel opgenomen op basis van de inschatting dat de afwikkeling van het tijdelijke verschil niet onder de werking van de ATAD renteaftrekbeperking zou vallen.

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VESTIA LENING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mutatie boekjaar	1.758	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.758</b>	<b>0</b>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de geruilde Vestia lening.

Het nominale waardeverschil bedraagt € 6,9 miljoen (2020: € 0 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,88%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 6,8 miljoen (2020: € 0 miljoen).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% voor de periode 2022-2023. Dit daar de latentie maar gevormd wordt voor een looptijd van 1 jaar.

<b>LENINGEN U/G</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon</i>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>379</b>	<b>426</b>
Aflossingen/onttrekkingen	-50	-47
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>329</b>	<b>379</b>

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

(x € 1.000,-)

OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'	16.493	15.405
Herstructurering derivatenportefeuille	106.641	61.997
	<b>123.134</b>	<b>77.402</b>

KORTINGSREGELING 'KOPEN DICHTERBIJ'	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>15.405</b>	<b>15.650</b>
Bijschrijving rente/indexering	2.584	1.241
Aflossingen/onttrekkingen	-1.496	-1.486
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>16.493</b>	<b>15.405</b>

In 2007 heeft Wonen Limburg de koopvariant 'Kopen dichterbij' geïntroduceerd en eind 2011 is deze regeling beëindigd. Deze regeling is met gelijke voorwaarden overgedragen aan Wonen Limburg Accent op 1 januari 2017. Hiermee werd de doelgroep, tot een bepaald bruto jaarinkomen, de gelegenheid geboden om een woning met korting te kopen. In verband met de zekerheid omtrent het terugbetalen van de korting werd een tweede hypotheek ten gunste van Wonen Limburg gevestigd. De verleende korting wordt terugbetaald bij verkoop van de woning of voorafgaand aan de doorverkoop.

(x € 1.000,-)

HERSTRUCTURERING DERIVATENPORTEFEUILLE	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>61.997</b>	<b>20.972</b>
Herstructurering derivatenportefeuille	47.020	41.774
Amortisatie	-2.376	-749
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>106.641</b>	<b>61.997</b>

In 2021 zijn derivaten met breakclausules doorgezakt in twee vastrentende leningen en zes basisrenteleningen. Er zijn geen derivaten afgekocht.

Op het moment van doorzak/afkoop is een actiefpost opgenomen. Deze post is gelijk aan het agio in de langlopende schulden (waarin de hogere toekomstige te betalen rente) en de negatieve marktwaarde van het afgekochte derivaat. Deze actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps. Deze post loopt, evenals het agio onder de langlopende schulden, af conform de oorspronkelijke derivatencontracten.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 2,9 miljoen en is opgenomen in de boekwaarde per 31 december 2021.

(x € 1.000,-)

---

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
------------------	------------	------------

---

**5 VOORRADEN**

**Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Verkrijgingsprijs	3.724	4.096
-------------------	-------	-------

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 27 verhuurbare eenheden (2020: 31 verhuurbare eenheden).

De verwachting is dat deze 27 eenheden met een boekwaarde van € 3,7 miljoen binnen een jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde. De verwachte opbrengst bedraagt € 7,5 miljoen.

---

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

Verkrijgingsprijs	241	0
-------------------	-----	---

---

**Overige voorraden**

Vervaardigingsprijs	11.951	12.238
---------------------	--------	--------

Voorziening voor verwachte verliezen	-8.642	-8.642
--------------------------------------	--------	--------

	<b>3.309</b>	<b>3.596</b>
--	--------------	--------------

De post overige voorraden bestaat uit 15 grondposities (2020: 15 grondposities).

De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 3,3 miljoen (2020: € 3,6 miljoen). Er hebben in dit boekjaar evenals vorig boekjaar geen afboekingen plaats gevonden. Er is derhalve geen mutatie in aantallen grondposities, echter neemt de waarde van de post wel af, dit wordt veroorzaakt doordat er vanuit een grondproject kavels verkocht zijn. Deze positie is nog niet helemaal afgewikkeld, maar de daling van € 300.000 is hiermee verklaard.

---

(x € 1.000,-)

---

6 VORDERINGEN	31-12-2021	31-12-2020
---------------	------------	------------

---

**Huurdebiteuren**

Te vorderen huren zittende huurders	1.323	1.515
-------------------------------------	-------	-------

Te vorderen huren vertrokken huurders	2.517	3.182
---------------------------------------	-------	-------

	<b>3.840</b>	<b>4.697</b>
--	--------------	--------------

Voorziening wegens oninbaarheid	-1.443	-1.810
---------------------------------	--------	--------

	<b>2.397</b>	<b>2.887</b>
--	--------------	--------------

---

Voor alle kortlopende vorderingen geldt dat de resterende looptijd korter is dan één jaar, behalve waar dit expliciet is vermeld (Margin Calls).

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

	AANTAL HUURDERS 31-12-2021	AANTAL HUURDERS 31-12-2020	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2021 (X € 1.000,-)	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2020 (X € 1.000,-)
tot en met 1 maand	826	840	457	500
2 t/m 3 maanden	237	256	165	196
4 maanden en meer	503	507	701	820
	<b>1.566</b>	<b>1.603</b>	<b>1.323</b>	<b>1.516</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.810</b>	<b>2.398</b>
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	1.361	1.554
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-1.728	-2.142
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.443</b>	<b>1.810</b>

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	17.307	4.586

Voor een toelichting op de stijging van de te vorderen vennootschapsbelasting wordt verwezen naar de toelichting op de aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat.

<b>Overige vorderingen</b>		
Margin Calls	20.000	43.526
Te verrekenen leveringen en diensten	5.967	4.854
Overige debiteuren	748	390
Overige posten	502	174
	<b>27.217</b>	<b>48.944</b>

Bij de margin calls is een tweewekelijkse verrekening van toepassing op basis van de actuele rentestanden. Hierdoor is het mogelijk dat deze post niet binnen 1 jaar afloopt. In 2021 hebben we van twee derivaatbanken het totaal gestorte onderpand van € 23,5 miljoen retour ontvangen, omdat bij deze twee derivaatbanken alle derivaten zijn beëindigd. Er is per ultimo 2021 nog € 20 miljoen onderpand verstrekt aan één derivaatbank.

<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	75	0
Nog te ontvangen verkoop woningen	0	385
Nog te ontvangen facturen projecten	335	621
Overige posten	368	562
	<b>778</b>	<b>1.568</b>

---

**7 LIQUIDE MIDDELEN**

Rekening courant banken	30.051	29.978
Overige bank/spaartegoeden	1	0
Kas	3	10
	<b>30.055</b>	<b>29.988</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

(x € 1.000,-)

---

**PASSIVA****8 GROEPSVERMOGEN**

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans van dit rapport.

---

	31-12-2021	31-12-2020
--	------------	------------

---

**9 VOORZIENINGEN****Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen**

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	14.332	12.040
Voorziening verduurzaming	23.282	34.342
	<b>37.614</b>	<b>46.382</b>

---

	2021	2020
--	------	------

---

**Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen**

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>12.040</b>	<b>11.900</b>
Dotatie in het boekjaar	14.357	5.982
Onttrekking	-6.728	-5.929
Overige mutaties	354	1.244
Uitgaven	-5.691	-1.157
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>14.332</b>	<b>12.040</b>

Dit betreft een voorziening voor projecten waarvan de voorziening is getroffen maar de gerealiseerde investeringen lager zijn dan de getroffen voorziening. Deze voorziening is derhalve kortlopend van aard.

**Voorziening verduurzaming**

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>34.342</b>	<b>62.221</b>
Dotatie	149	274
Aanvullende dotatie	5.228	0
Onttrekking	-16.437	-21.323
Vrijval voorziening	0	-6.830
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>23.282</b>	<b>34.342</b>

De voorziening ziet toe op het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen. De gevormde voorziening ziet toe op boekjaar 2022. Uit het verloopoverzicht van huidig boekjaar blijkt de uitnutting voor het jaar 2021 en de mutatie voor het jaar 2022.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde in de jaarrekening. Het is verplicht om voorzieningen te waarderen tegen contante waarde, indien het effect van de tijds waarde van het geld materieel is. Gezien de korte looptijd van de voorziening in combinatie met de zeer lage rentestand is uit de beoordeling gebleken dat het contant maken van de voorziening geen materiële impact heeft.

(x € 1.000,-)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Overige voorzieningen</b>		
Loopbaanontwikkelingsbudget	127	123
Uitgestelde beloningen	510	524
	<b>637</b>	<b>647</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>Loopbaanontwikkelingsbudget</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>123</b>	<b>114</b>
Dotaties/vrijval	70	65
Onttrekkingen	-66	-56
<b>Boekwaarde per 31 januari</b>	<b>127</b>	<b>123</b>
De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.		

**Uitgestelde beloningen**

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>524</b>	<b>499</b>
Dotatie	21	40
Onttrekking	-36	-15
<b>Boekwaarde per 31 januari</b>	<b>510</b>	<b>524</b>
De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.		

10	LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2021 EXCL. AFLOSSINGS- VERPLICHTING	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2022	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
	Schulden aan overheid	26.656	1.909	8.185	16.562
	Schulden aan banken	1.224.613	53.112	235.216	936.285
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.791	0	7.791	0
	Overige schulden	35.022	0	0	35.022
	<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.294.082</b>	<b>55.021</b>	<b>251.192</b>	<b>987.869</b>

	2021	2020
<b>Schulden aan overheid</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>28.477</b>	<b>34.220</b>
Aflossing	-1.821	-5.743
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>26.656</b>	<b>28.477</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.909	-1.821
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>24.747</b>	<b>26.656</b>



(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>Schulden aan banken</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.175.209</b>	<b>1.057.880</b>
Nieuwe leningen	84.850	201.850
Agio agv herstructurering	61.236	30.309
Amortisatie	-2.122	-620
Aflossingen	-94.560	-114.210
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.224.613</b>	<b>1.175.209</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-53.112	-30.586
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>1.171.501</b>	<b>1.144.623</b>

In 2020 is agio ontstaan door de doorzak van drie derivaten met breakclausules in leningen. Aanvullend zijn in 2021 acht derivaten doorgezakt. Deze post wikkelt, evenals de overige vorderingen herstructurering derivatenportefeuille, af conform de oorspronkelijke derivatencontracten.

#### Leningruil Vestia

Stichting Wonen Limburg heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 9,2 miljoen met een effectieve rente van 0,54% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 9,2 miljoen een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 23,4 miljoen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

(x € 1.000,-)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Slimmer kopen	5.184	4.736
De eigen huurwoningen	2.607	2.597
	<b>7.791</b>	<b>7.333</b>

(x € 1.000,-)

	SLIMMER KOPEN	DE EIGEN HUURWONINGEN	TOTAAL
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>4.736</b>	<b>2.596</b>	<b>7.333</b>
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	0	10	10
Herwaardering	448	1	448
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>5.184</b>	<b>2.607</b>	<b>7.791</b>

(x € 1.000,-)

OVERIGE SCHULDEN	2021	2020
<b>Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>44.112</b>	<b>32.498</b>
Afwaardering in boekjaar	-9.090	11.614
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>35.022</b>	<b>44.112</b>

(x € 1.000,-)

11 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2021	31-12-2020
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	1.909	1.821
Schulden aan kredietinstellingen	53.112	30.586
	<b>55.021</b>	<b>32.407</b>

De resterende looptijd van de kortlopende schulden is voor alle schulden korter dan één jaar, behalve waar dit expliciet is vermeld (Disagio Mooiland).

Onder het kortlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen is het kortlopende deel van het agio opgenomen voor circa € 2,9 miljoen, waarvan € 0,3 miljoen betrekking heeft op de Vestia ruilening.

<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b>8.161</b>	<b>3.639</b>
<b>Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft</b>		
Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	554	0
	<b>554</b>	<b>0</b>

<b>Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Vennootschapsbelasting	16.913	6.263
Omzetbelasting	4.854	7.712
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	736	514
Sociale lasten	242	223
Pensioenen	223	0
	<b>22.968</b>	<b>14.712</b>

<b>Overige schulden</b>		
Te verrekenen leveringen en diensten	5.789	5.505
Overige posten	197	196
	<b>5.986</b>	<b>5.701</b>

<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente	9.300	9.548
Disagio leningen Mooiland*	554	996
Vooruitontvangen huur	1.466	1.557
Nog te ontvangen facturen	1.335	1.576
Overige	684	736
	<b>13.339</b>	<b>14.413</b>

\*Van de post Disagio leningen Mooiland heeft een bedrag van circa € 111.000 een looptijd > 1 jaar. De jaarlijkse vrijval bedraagt circa € 443.000. De vrijval is opgenomen onder de post: rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN HERFINANCIERING

De gemiddelde rente van de leningen ultimo 2021 bedroeg 2,31%. In 2020 was dit nog 2,16%. Deze stijging wordt hoofdzakelijk verklaard door:

Aantrekken nieuwe leningen:

- In 2021 heeft Stichting Wonen Limburg 8 derivaten met een totale nationaal van € 38 miljoen doorgezakt in vastrentende leningen (2) en basisrenteleningen (6). De gemiddelde rente van deze doorzakleningen bedroeg 3,58%.
- Daarnaast heeft Stichting Wonen Limburg deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Hierbij is een lening met een hoofdsom van circa € 9,2 miljoen ontvangen met een rente van 4,86%.
- Tot slot zijn 2 Variabele Hoofdsomleningen met een maximale hoofdsom van ieder € 10 miljoen aangetrokken. De leningen zijn ultimo 2021 beiden voor 20% opgenomen en de gemiddelde rente bedroeg circa -/0,71%.
- In 2021 heeft Wonen Limburg Accent een nieuwe lening met een hoofdsom van € 20 miljoen aangetrokken. De rente van deze nieuwe lening bedroeg circa 1,47%.

Eindaflossing bestaande leningen:

- De gemiddelde rente van de leningen met een einddatum in 2021 bedroeg 4,45%. De totale hoofdsom van deze leningen bedroeg circa € 8,1 miljoen.
- In 2021 werd door Stichting Wonen Limburg regulier ongeveer € 16,2 miljoen afgelost op lineaire en annuïtaire leningen. De gemiddelde rente van deze lening bedroeg circa 3,57%.
- Het opgenomen deel van de Variabele Hoofdsomleningen ten behoeve van de liquiditeitsbuffer derivaten is met € 17,8 miljoen verlaagd ten opzichte van ultimo 2020. De gemiddelde rente bedroeg 0,27%.
- In 2021 heeft Wonen Limburg Accent voor € 13,5 miljoen aan bestaande leningen afgelost met een gemiddelde rente van circa 0,49%.
- In 2021 werd door Wonen Limburg Accent regulier € 1,35 miljoen afgelost op lineaire leningen. De gemiddelde rente van deze lening bedroeg circa 1,76%.

## RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire-, annuïteiten- dan wel het dynamische kostprijshuursysteem. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van circa € 52,2 miljoen in het volgend boekjaar.

## BORGSTELLING

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 1.041 miljoen plaatsgevonden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningen met een variabele hoofdsom zijn hierbij volledig (€ 64 miljoen) meegenomen terwijl 31,3 % (ofwel € 20 miljoen) van de maximale hoofdsom daadwerkelijk is opgenomen. Voor het restant van de portefeuille van Stichting Wonen Limburg is door de gemeenten garantie verstrekt. Wonen Limburg heeft zich jegens het WSW verbonden een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht tot lastgeving met prevatieve werking aan te gaan, met betrekking tot alle bij het WSW in onderpand gegeven woongelegenheden. Conform de deelnemersvoorwaarden van het WSW mogen de onderliggende complexen niet hypothecair worden bezwaard.

## MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningenportefeuille ultimo 2021, exclusief derivaten, is € 1.652 miljoen (ultimo 2020 € 1.768 miljoen). De marktwaarde wordt gewaardeerd middels een rentecurve ultimo 2021 met de volgende range: -0,574% tot 0,545%.

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN RENTE-INSTRUMENTEN

Wonen Limburg heeft in het verleden rentederivaten afgesloten met een nominaal bedrag van € 24,9 miljoen ultimo 2021. Uit hoofde van het swapcontract betaalt Wonen Limburg een vaste rente en ontvangt een variabele rente. De swapcontracten zijn gekoppeld aan roll-over leningen met een gelijke hoofdsom. De swaps worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Indien er sprake is van een effectieve hedge wordt de negatieve waarde niet geboekt voor het effectieve deel. De derivaten dekken exact de variabele rentekasstromen uit hoofde van een roll-over lening met gelijke hoofdsom. De totale hedge-relatie zorgt ervoor dat Wonen Limburg per saldo een vaste rente betaalt. Per ultimo 2021 heeft de derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde van € 22,6 miljoen. Wonen Limburg maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Wonen Limburg met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijshedge-accounting toe. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan. Ultimo 2021 is voor de derivatenportefeuille sprake van onderstaande nominale waarde en marktwaarde:

(x € 1.000,-)

Interest rate swaps	BOEKWAARDE	NOMINAAL	MARKTWAARDE
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>24.862</b>	<b>-22.640</b>

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

(x € 1.000,-)

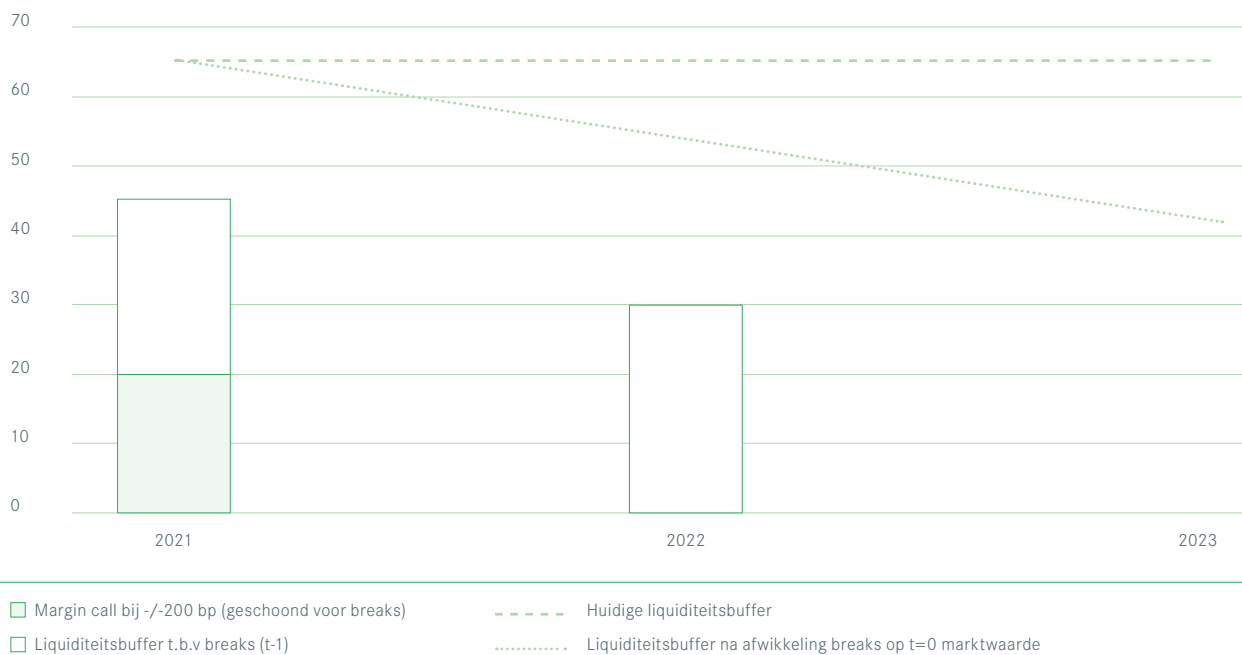
	TOT 1 JAAR	TUSSEN 1 EN 5 JAAR	TUSSEN 5 EN 10 JAAR	TUSSEN 10 EN 20 JAAR	> 20 JAAR
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>2.362</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>	<b>19.000</b>

Er zijn geen derivaten die in de toekomst starten. Alle derivaten zijn reeds gestart. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is ultimo 2021 € 22,6 miljoen negatief. Ultimo 2020 bedroeg de marktwaarde € 86,6 miljoen negatief. Voor de gesloten derivaten bestaat een marginverplichting. Afhankelijk van de marktwaarde moet Wonen Limburg betalen (negatieve marktwaarde) of ontvangt Wonen Limburg liquide middelen (positieve marktwaarde). Per 31 december 2021 heeft Wonen Limburg € 20 miljoen aan onderpand gestort bij één derivaatbank. Conform de Woningwet dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden zodat op elk moment de margin-call op CSA-contracten kan worden opgevangen bij een 2% rentedaling. Ultimo 2021 zou de marginverplichting van Wonen Limburg in dit stressscenario € 20 miljoen bedragen. De liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg bedraagt ultimo 2021 € 64 miljoen en wordt aangehouden in de vorm van leningen met variabele hoofdsom (met 48-uurs clausule). De huidige liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg is ultimo 2021 voldoende en daarmee voldoet Wonen Limburg aan de stresstest van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Wonen Limburg heeft per 31 december 2021 totaal 6 derivatencontracten, waarvan 4 derivaten een mandatory breakclausule hebben. In onderstaande tabel zijn de afzonderlijke derivaten inclusief eventuele breakclausule opgenomen.

STARTDATUM	EINDDATUM	NOTIONAL	TYPE SWAP	VASTE RENTE (FIXED LEG)	EERSTE BREAK
1-jun-12	1-jun-59	€ 4,0 mln.	Payer	3,7025%	1-jun-22
3-jun-13	1-jun-63	€ 5,0 mln.	Payer	3,3325%	1-jun-22
1-jul-16	1-jul-66	€ 5,0 mln.	Payer	3,3400%	1-jul-23
1-nov-13	1-nov-63	€ 5,0 mln.	Payer	2,8140%	1-mei-23
1-jul-10	1-jul-25	€ 2,4 mln.	Payer	3,4600%	N.v.t.
1-jan-11	1-jan-31	€ 3,5 mln.	Payer	3,1500%	N.v.t.
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 24,9 mln.</b>			

In geval van een mandatory break wordt op moment van break het derivaat verplicht afgewikkeld. Conform de Woningwet dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden om een eventuele negatieve marktwaarde bij een fictieve rentedaling van 2% op te kunnen vangen van de contracten met een breakclausule over 1 jaar. De breakclausules vallen in 2022 (€ 19 miljoen) en 2023 (€ 20 miljoen). De margin-verplichting en de marktwaarden van de breaks (op t-1) vormen samen de noodzakelijke liquiditeitsbuffer voor het opvangen van een 2% rentedaling zoals gesteld in de Woningwet. In onderstaande figuur is het liquiditeitsrisico van de derivatenportefeuille inzichtelijk gemaakt. De groene staven geven de marginverplichtingen weer bij een 2% rentedaling. De witte staven geven de marktwaarden weer bij een 2% rentedaling van de derivaten met een break op t-1. De rechte lijn geeft de huidige liquiditeitsbuffer ad € 64 miljoen van Wonen Limburg weer. De gestippelde lijn geeft de liquiditeitsbuffer weer indien de breakclausules daadwerkelijk worden uitgeoefend op breakmoment en de derivaten worden afgewikkeld op marktwaarde.

Liquideitsbuffer derivaten (€ mln.)



De huidige liquideitsbuffer is voldoende om aan de liquideitsverplichtingen te voldoen met betrekking tot de breakclausules en de resterende margin-verplichting.

#### HEDGE DOCUMENTATIE

##### Doelstelling risicobeheer

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

##### Hedge strategie

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

##### Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast

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

##### Afgedekte positie

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

##### Hedge instrumenten

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

### **Accounting**

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt. In 2021 is op basis van de hedge documentatie geen sprake van ineffectiviteit.

### **Markt- en prijsrisico**

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

### **Valutarisico**

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

### **Renterisico**

Voor de toelichting inzake de renterisico's wordt naar de afzonderlijke jaarrekeningen verwezen.

### **Kredietrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasury Statuut. Besloten is te kiezen voor wederzijdse verrekening van marktwaarden om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. Met één derivaatbank is een tweezijdige afspraak gemaakt om indien de marktwaarde van derivaten een bepaalde grenswaarde bereikt, tijdelijk een margin te storten of te ontvangen. Op 31 december 2021 is er aan margin een bedrag van € 20 miljoen gestort. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te betalen rente op de derivaten en de te storten margin door de financiële instellingen.

### **Liquiditeitsrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Wonen Limburg en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Wonen Limburg heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. In een aantal derivaatcontracten worden breakclausules genoemd, die geconcentreerd zijn in de jaren 2022 tot en met 2023. Wonen Limburg beschikt over een buffer, opgebouwd vanuit de eigen middelen, om

op het moment van breakclausule te kunnen afrekenen (bij een negatieve marktwaarde). Conform de Woningwet houdt Wonen Limburg een liquiditeitsbuffer aan die groot genoeg is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2% te kunnen voldoen. In 2015 zijn variabele hoofdsom leningen aangetrokken. Het totaal aan variabele hoofdsomleningen bedraagt € 64 miljoen. Eind 2021 is € 20 miljoen van deze variabele hoofdsomleningen opgenomen. Deze zijn bestemd als liquiditeitsbuffer voor de stresstest derivaten. Wonen Limburg voldoet hiermee aan de stresstest derivaten van de Aw.

### **Embedded derivaten**

Wonen Limburg beschikt over 17 basisrenteleningen met een totale hoofdsom per 31 december 2021 van € 130 miljoen. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 267 miljoen. Daarnaast beschikt Wonen Limburg over 4 extendible leningen met een totale hoofdsom per 31 december 2021 van € 33 miljoen. Voor deze 4 extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde ultimo 2021 berekend. Deze bedraagt € 35,0 miljoen negatief (2020: € 44,1 miljoen negatief). De verandering in marktwaarde over 2021 bedraagt € 9,1 miljoen positief en is via het resultaat in de jaarrekening 2021 verwerkt.

### **Treasuryorganisatie**

Wonen Limburg heeft haar organisatie op een adequate wijze ingericht voor het beheer van haar derivatenportefeuille. Uitgangspunt bij de organisatorische inrichting van de treasuryfunctie is een formele functiescheiding die is vastgelegd in het treasurystatuut. De bestuurder is eindverantwoordelijk en daarmee verantwoordelijk voor de invulling van het treasurybeleid en de uitvoering hiervan. In operationele zin worden de treasuryactiviteiten uitgevoerd door de treasuryfunctionaris onder verantwoordelijkheid van de directeur bedrijfsvoering. De treasuryfunctionaris legt ieder kwartaal verantwoording af over de uitvoering van het treasurybeleid aan de treasurycommissie. Binnen de afdeling Financiën vindt de registratie, de externe verslaglegging, rapportage en interne financiële controle plaats. Voornoemde taken zijn belegd bij verschillende functionarissen. Deze verdeling heeft op een dusdanige manier plaatsgevonden dat functiescheiding geborgd is evenals het toepassen van het vierogen principe. Onder de verantwoordelijkheid van de Compliance & Risk officer worden de business controls uitgevoerd. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het treasurystatuut en het treasuryjaarplan en eventuele wijzigingen daarop.

De treasuryfunctionaris houdt marktinformatie bij en interpreteert deze en brengt kennis in van financiële markten en werking van financiële producten.

Daarnaast beschikt Wonen Limburg over een externe adviseur die een advies- en klankbordfunctie vervult en lid is van de treasurycommissie. Op deze wijze borgt Wonen Limburg dat zij steeds op de hoogte is van de relevante ontwikkelingen en de effecten daarvan op de organisatie. Indien gewenst wordt een externe adviseur ingezet om het toezichthoudende orgaan te informeren.

De Compliance & Risk officer vervult een controlerende rol richting de treasuryorganisatie en het treasuryproces (businesscontrol) en voert om deze reden jaarlijks, conform auditplanning, audits uit op het treasuryproces.

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

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

##### **A. WSW OBLIGOVERPLICHTING**

Wonen Limburg heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom van € 27,8 miljoen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Wonen Limburg niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo (0,33% van het geborgd volume aan leningen aan het eind van het afgelopen kalenderjaar, ofwel circa € 3,4 miljoen per eind 2021) niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. De totale obligoverplichting bedraagt eind 2021 circa € 31,2 miljoen.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Wonen Limburg.

##### **B. NOG TE STORTEN LENINGEN**

Wonen Limburg heeft in november 2021 een lening met een hoofdsom van € 25 miljoen aangetrokken.

Deze lening is aangetrokken met als doel de eindaflossing van een bestaande lening af te dekken. De lening wordt gestort op 23 maart 2022.

##### **C. AANGEGANE VERPLICHTINGEN**

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 13 miljoen (2020: € 7,9 miljoen).

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie-investeringen verplichtingen voor € 33,3 miljoen (2020: € 57,2 miljoen) aangegaan, waarvoor reeds een voorziening is getroffen voor € 23,3 miljoen (2020: € 34,3 miljoen).

In 2020 is een leaseovereenkomst gesloten voor de lease van Microsoft Surfaces voor een periode van 36 maanden met een maandelijkse leasetermijn van € 6.023, de looptijd is per 31 december 2021 nog 17 maanden. Daarnaast is er in 2020 een leaseovereenkomst gesloten voor de Renault Zoe voor een periode van 60 maanden voor € 360 per maand. De looptijd is per 31 december 2021 nog 43 maanden.

In 2021 is er nog een leaseovereenkomst gesloten voor de lease van Microsoft Surfaces voor een periode van 30 maanden met een maandelijkse leasetermijn van € 5.968. Daarnaast zijn er leaseovereenkomsten gesloten voor in totaal 21 auto's. Voor de aankomende vijf jaar betreft hiervan de omvang € 93.108 per jaar.

##### **D. FISCALITEIT**

Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting (en met ingang van 1 april 2015 voor de BTW) waarin verder zijn opgenomen Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. is hieraan per 19 december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW en in de periode voorafgaand (vanaf 15 december 2017) werd reeds aan de voorwaarden voor een fiscale eenheid voldaan.

Stichting Wonen Limburg neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting en de af te dragen BTW van de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Er vindt geen verrekening plaats met de andere deelnemers van de fiscale eenheid met uitzondering van Wonen Limburg Accent B.V. en met ingang van 2021 ook Warmtelevering Wonen Limburg B.V.



Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uitmaakt van de fiscale eenheid is zij hoofdaansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

#### **E. VOF CENTRUMPLAN LEENDE**

Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. is vennoot in VOF Centrumplan Leende en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van deze vennootschap.

#### **GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Het bestuur van Wonen Limburg Accent heeft het voornemen om een bedrag van € 1.796.880 van het verwachte resultaat over 2021 uit te keren als dividend en het restant van het verwachte resultaat over 2021 (net zoals voorgaande jaren) toe te voegen aan het eigen vermogen. Dit voornemen zal worden verwerkt in de jaarrekening 2021 van Wonen Limburg Accent die volgens planning tijdens de RvC vergadering van woensdag 20 april 2022 zal worden vastgesteld. Na vaststelling van de jaarrekening door de RvC zal binnen 30 dagen worden overgegaan tot uitbetaling van het dividend.

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.

## 8.10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

(x € 1.000,-)

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
<b>12 HUROPBRENGSTEN</b>		
<b>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	161.772	157.335
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.120	3.807
	<b>164.892</b>	<b>161.142</b>
Huurderving wegens leegstand	-1.631	-1.731
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.255	-1.466
<b>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>162.006</b>	<b>157.945</b>
<b>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	18.970	17.240
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.567	2.430
	<b>21.537</b>	<b>19.670</b>
Huurderving wegens leegstand	-331	-378
Huurderving wegens oninbaarheid	-106	-87
<b>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>21.100</b>	<b>19.205</b>
<b>Totaal huuropbrengst</b>	<b>183.106</b>	<b>177.150</b>
De huurderving wegens leegstand is 1,05% van de bruto-jaarhuur (vorig boekjaar 1,17%).		
De gemiddelde huurverlaging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 0,47%.		
<b>13 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Leveringen en diensten	4.470	4.575
Huurdersonderhoud e.d.	1.398	1.369
Vergoedingsderving wegens leegstand	-89	-114
	<b>5.779</b>	<b>5.830</b>
Te verrekenen met huurders	905	-745
	<b>6.684</b>	<b>5.085</b>
De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast		
De vergoedingsderving bedraagt 1,53% (vorig boekjaar 1,92%) van de vergoeding.		
<b>14 LASTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	5.853	5.069
Huurdersonderhoud e.d.	1.411	1.353
	<b>7.264</b>	<b>6.422</b>
<b>15 OVERHEIDSBIJDRAGEN</b>		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden	<b>37</b>	<b>83</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>16 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN</b>		
Gas, water, elektra leegstand	90	39
Overige lasten	1.348	1.148
<b>Subtotaal</b>	<b>1.438</b>	<b>1.187</b>
<b>Toegerekend via kostenverdeelstaat</b>		
Toegerekende personeelskosten	10.189	9.576
Toegerekende overige organisatiekosten	4.650	4.361
Toegerekende afschrijvingen	1.025	934
<b>Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat</b>	<b>15.864</b>	<b>14.871</b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen voor administratie	-213	-197
Overige baten	-844	-176
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-53	-43
<b>Subtotaal Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>-1.110</b>	<b>-416</b>
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>16.192</b>	<b>15.642</b>

**LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN**

Salarissen	14.790	13.248
Sociale lasten	2.142	2.040
Pensioenlasten	1.859	2.228
	<b>18.791</b>	<b>17.516</b>

**PERSONEELSLEDEN**

Gedurende het jaar 2021 had Wonen Limburg gemiddeld 243 medewerkers in dienst (2020: 230). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

*Onderverdeeld naar:*

Bedrijfsvoering	65,23	0
Wonen & Vastgoed	0	73,43
Mens & Maatschappij	125,06	121,58
Bestuur & Staf	10,61	34,51
Strategie & Organisatieadvies	21,13	0
Vastgoed	20,66	0
	<b>242,69</b>	<b>229,52</b>

In 2020 is de implementatie van het werken in generieke rollen in plaats van vastomlijnde functies gestart. Dit leidt tot een verschuiving in bovenstaande uitsplitsing van het personeel over de afdelingen.

---

**BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS**

De bezoldiging op grond van de WNT van de twee bestuurders over het boekjaar 2021 bedroeg in totaal € 259.911 (2020:€ 400.771). Verder wordt verwezen naar de overige toelichting, waarin de WNT-verantwoording is opgenomen.

---

	2021	2020
<b>17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN</b>		
Kosten niet planmatig onderhoud	21.707	19.754
Kosten planmatig onderhoud	27.650	25.939
<b>Totaal lasten onderhoud</b>	<b>49.357</b>	<b>45.693</b>
<b>Toegerekend via kostenverdeelstaat</b>		
Toegerekende personeelskosten	3.380	3.631
Toegerekende overige organisatiekosten	2.673	1.773
Toegerekende afschrijvingen	441	414
<b>Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat</b>	<b>6.494</b>	<b>5.818</b>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>55.851</b>	<b>51.511</b>
<b>18 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT</b>		
Belastingen	9.624	9.351
Verzekeringen	853	795
Verhuurdersheffing	18.121	18.313
Obligohheffing	668	0
Erfpacht	8	9
Overige belastingen en heffingen	59	59
	<b>29.333</b>	<b>28.527</b>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>81.187</b>	<b>80.216</b>
<b>NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>19-20 OPBRENGSTEN EN LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.438
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.349
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>89</b>

<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>21 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	20.024	16.571
Verkoopkosten	-972	-990
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-853	-479
	<b>18.199</b>	<b>15.102</b>
Bovenstaande toegerekende organisatiekosten verkoop zijn als volgt uitgesplitst:		
<b>Toegerekend via kostenverdeelstaat</b>		
Toegerekende personeelskosten	680	342
Toegerekende overige organisatiekosten	141	111
Toegerekende afschrijvingen	32	26
<b>Subtotaal toegerekend kostenverdeelstaat</b>	<b>853</b>	<b>479</b>
<b>22 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>14.209</b>	<b>12.003</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.990</b>	<b>3.099</b>
<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>23 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-5.378	6.383
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-11.120	-6.280
Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	1.964	2.857
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	501	1.030
Vastgoedontwikkeling	679	-1.321
	<b>-13.354</b>	<b>2.669</b>
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.		
<b>24 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Waardeverandering bestaand bezit	462.332	247.797
Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 12,1 miljoen en een toename van € 474,4 miljoen.		

---

**25 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE  
VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder onder voorwaarden	2.584	1.241
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	448	474
Waardeverandering Eigen huurwoningen	-430	-311
	<b>2.602</b>	<b>1.404</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

---

**26 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE  
BESTEMD VOOR VERKOOP**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	650	287
--	-----	-----

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

---

<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>452.230</b>	<b>252.157</b>
---	----------------	----------------

---

(x € 1.000,-)

---

<b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---	-------------	-------------

---

**27 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN**

Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	129	238
Opbrengsten van VoV-activiteiten	0	133
Opbrengsten van overige dienstverlening	496	412
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	22	-9
Beheervergoeding Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	183	220
	<b>830</b>	<b>994</b>

In de post opbrengsten overige dienstverlening is een opbrengst van €18.511 (2020: €17.834) verantwoordt. Dit betreft een vergoeding die Wonen Limburg heeft ontvangen voor de diensten die dhr. G. Peeters verricht heeft als bestuurslid voor Aedes. Deze komen niet aan dhr. G. Peeters persoonlijk toe en vallen derhalve niet binnen de bezoldiging uit hoofde van Wet Normering Topinkomens (WNT).

---

**28 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN**

Exploitatieovereenkomst Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	486	666
Kosten van VoV-activiteiten	5	110
Overige lasten	193	130
	<b>684</b>	<b>906</b>

---

<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>146</b>	<b>88</b>
---	------------	-----------

---

---

**29 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN**

Volkshuisvestelijke bijdrage	14.216	0
Treasury	88	89
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	114	109
Overige bestuurskosten	81	134
Kosten externe controle	178	240
Personeelsvereniging	14	5
Bijdrage Aw	73	130
	<b>14.764</b>	<b>707</b>

---

**Honorarium Deloitte (in euro's)**

1. Controle van de jaarrekening	229.900	214.775
2. Andere controle opdrachten	9.075	41.745
3. Fiscale adviesdiensten	0	0
<b>Totale honoraria Deloitte</b>	<b>238.975</b>	<b>256.520</b>

De totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

---

**30 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID**

Leefbaarheidskosten	2.521	2.575
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	6.480	5.807
Overige personeelskosten	727	702
Huisvestingskosten	224	275
Algemene kosten	2.297	2.314
Afschrijvingen immateriële vaste activa	266	241
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	329	309
	<b>12.844</b>	<b>12.223</b>

---

(x € 1.000,-)

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2021	2020
<b>31 OPBRENGST VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN</b>		
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	76	81
Rente opbrengst leningen	11	13
	<b>87</b>	<b>94</b>
<b>32 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>		
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	0	-2
Vrijval disagio leningen Mooiland	443	443
Overige rentebaten	3	266
	<b>446</b>	<b>707</b>
<b>33 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>		
Rente leningen overheid	-863	-1.037
Rente leningen banken	-26.311	-27.359
Waardeveranderingen van extendible leningen	8.834	-11.744
Overige rentelasten en bankkosten	-698	-703
Rentelasten leningen aan groepsmaatschappijen	-92	-79
	<b>-19.130</b>	<b>-40.922</b>
<b>34 BELASTINGEN</b>		
<b>Belastingdruk winst-en verliesrekening</b>		
De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Vennootschapsbelasting	-9.113	-14.788
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen	-1.100	140
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	-1.593	3.821
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	-4.377	2.530
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	-8.934	2.239
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. Vestia lening	1.758	0
	<b>-23.359</b>	<b>-6.058</b>



<b>AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Commercieel resultaat voor belastingen	491.348	282.789
Fiscaal meer onderhoudslasten / minder activeren	-11.456	-22.221
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-3.531	-3.531
Fiscaal resultaat verkopen uit projecten	147	-3.379
Elimineren commerciële waardeveranderingen vastgoed	-449.651	-252.872
Vorming herinvesteringsreserve	-8.040	-9.347
Overige	-1.988	-3.300
Fiscale terugname afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	17.791	28.241
Elimineren commerciële mutatie verplichting extendible derivaten	-9.090	11.744
Fiscaal afwijkende verwerking volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	6.943	0
Vrijval fiscale voorziening groot onderhoud	98.941	0
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	-15.991	16.249
Overige	934	1.541
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>116.357</b>	<b>45.917</b>
Belastingbedrag 16,50% over € 200.000 (belastingjaar 2020)	0	33
Belastingbedrag 15,00% over € 245.000 (belastingjaar 2021)	37	0
Belastingbedrag 25,00% over het meerdere	29.028	11.429
<b>Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar</b>	<b>29.065</b>	<b>11.462</b>
<i>Acute belastinglast/bate:</i>		
2018	-2.789	-1.420
2019	-15.991	4.746
2020	-1.172	11.462
2021	29.065	0
<b>Totaal acute belastinglast/bate</b>	<b>9.113</b>	<b>14.788</b>
Mutatie latente belastingen:		
2020	0	-8.730
2021	14.246	0
<b>Totaal latente belastinglast/bate</b>	<b>14.246</b>	<b>-8.730</b>
<b>Totaal belastinglast/bate volgens winst-en verliesrekening</b>	<b>23.359</b>	<b>6.058</b>
Totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen	4,75%	2,14%
De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 4,75% (2020: 2,14%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2021 veroorzaakt door de mutatie in de diverse latenties, door de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed en de renteaftrekbeperking (ATAD).		
De belangrijkste componenten van de belastinglast (en opbrengsten)bedragen: lasten onderhoud, embedded derivaten, verwerking heffingsvermindering verhuurderheffing, mutatie afwaardering woningbezit, HIR, verwerking leningruil Vestia, voorziening groot onderhoud en ATAD.		
<b>35 RESULTAAT DEELNEMINGEN</b>		
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	-817	195





# 9. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021

## 9.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>36 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>2.338</b>	<b>2.571</b>
<b>37 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.541.632	3.110.932
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.523	7.930
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.436	9.493
	<b>3.560.591</b>	<b>3.128.355</b>
<b>38 MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.474	12.993
	<b>12.474</b>	<b>12.993</b>
<b>39 FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	413.475	349.821
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.942	4.414
Latente belastingvorderingen	13.696	28.332
Overige vorderingen	106.641	61.997
	<b>536.754</b>	<b>444.564</b>
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	<b>4.112.157</b>	<b>3.588.483</b>

(x € 1.000,-)

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>40 VOORRADEN</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.205	3.737
Overige voorraden	408	402
	<b>3.613</b>	<b>4.139</b>
<b>41 VORDERINGEN</b>		
Huurdebiteuren	2.231	2.639
Belastingen en premies sociale verzekering	10.877	2.523
Overige vorderingen	26.469	48.167
Overlopende activa	778	1.336
	<b>40.355</b>	<b>54.665</b>
<b>42 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>19.766</b>	<b>23.355</b>
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>63.734</b>	<b>82.159</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>4.175.890</b>	<b>3.670.642</b>

(x € 1.000,-)

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>43 EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	1.892.590	1.534.856
Wettelijke reserve deelneming	187.456	138.283
Overige reserves	400.979	531.152
Onverdeelde winst	467.172	276.735
	<b>2.948.197</b>	<b>2.481.026</b>
<b>44 VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	36.478	46.027
Overige voorzieningen	637	647
	<b>37.115</b>	<b>46.674</b>
<b>45 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	24.747	26.656
Schulden aan banken	1.023.439	1.014.010
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.864	5.467
Overige schulden	35.022	44.112
	<b>1.089.072</b>	<b>1.090.245</b>
<b>46 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	1.909	1.821
Schulden aan banken	50.662	15.736
Schulden aan leveranciers	7.315	3.209
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	770	103
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	22.630	13.107
Overige schulden	5.261	5.061
Overlopende passiva	12.959	13.660
	<b>101.506</b>	<b>52.697</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>4.175.890</b>	<b>3.670.642</b>

## 9.2 ENKELVOUDIGE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2021

(x € 1.000,-)

	2021	2020
47 Huuropbrengsten	162.006	157.945
48 Opbrengsten servicecontracten	6.070	4.489
49 Lasten servicecontracten	-6.625	-5.759
50 Overheidsbijdragen	35	83
51 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-13.539	-13.095
52 Lasten onderhoudsactiviteiten	-51.809	-47.520
53 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.173	-26.378
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>68.965</b>	<b>69.765</b>
54 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.014	14.216
Toegerekende organisatiekosten	-850	-476
55 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.622	-10.857
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.542</b>	<b>2.883</b>
56 Overige waardeveranderingen verkoop vastgoedportefeuille	-12.086	2.756
57 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	410.782	220.957
58 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	296	614
59 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	423	276
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>399.415</b>	<b>224.603</b>
60 Opbrengsten overige activiteiten	813	972
61 Kosten overige activiteiten	-673	-895
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>140</b>	<b>77</b>
<b>62 Overige organisatiekosten</b>	<b>-14.735</b>	<b>-662</b>
<b>63 Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-12.844</b>	<b>-12.223</b>
64 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	76	81
65 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	446	707
66 Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.347	-38.161
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-15.825</b>	<b>-37.373</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>428.658</b>	<b>247.070</b>
67 Belastingen	-25.140	-5.817
68 Resultaat deelnemingen	63.654	35.482
<b>RESULTAAT BEDRIJFSUITOEFENING</b>	<b>467.172</b>	<b>276.735</b>

### 9.3 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE) 2021

	2021	2020
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten:</b>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	168.318	164.376
Vergoedingen	3.469	3.935
Overheidsontvangsten	2	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.136	4.116
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten):	3	87
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>176.928</b>	<b>172.514</b>
Uitgaven:		
Erfpacht	6	0
Betalingen aan werknemers	18.743	18.033
Onderhoudsuitgaven	45.055	48.812
Overige bedrijfsuitgaven	31.533	31.282
Betaalde interest	25.115	27.154
Verhuurderheffing	18.187	17.530
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.382	2.534
Vennootschapsbelasting	8.207	11.398
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>149.228</b>	<b>156.743</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>27.700</b>	<b>15.771</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	16.371	14.882
(Des)Investeringsontvangsten overig	-1	1.237
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>16.370</b>	<b>16.119</b>
Nieuwbouw huur	17.902	28.864
Verbeteruitgaven	34.776	37.032
Aankoop woonegelegenheden	0	21.755
Sloopuitgaven	389	55
Aankoop grond	1.563	3.341
Investeringen overig	2.126	2.530
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>56.756</b>	<b>93.577</b>
<b>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-40.386</b>	<b>-77.458</b>



	2021	2020
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	2.184	385
Uitgaven verbindingen	-45	0
Uitgaven overig	0	-9
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>2.139</b>	<b>376</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-38.247</b>	<b>-77.082</b>
<b>Kasstroomoverzicht financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten:		
Nieuwe te borgen leningen	58.350	181.350
Mutatie Margin Calls	23.526	8.219
Uitgaven:		
Aflossing geborgde leningen	74.918	111.603
Afkoopsom derivaten	0	11.465
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.958</b>	<b>-66.501</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-3.589</b>	<b>5.190</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE</b>	<b>23.355</b>	<b>18.165</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>19.766</b>	<b>23.355</b>

#### **9.4 GRONDSLAGEN OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Wonen Limburg is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en de wet normering topinkomens (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 de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

#### **SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN**

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

#### **EIGEN VERMOGEN**

##### ***Herwaarderingsreserve***

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht. Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de oorspronkelijke boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarde 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.

Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzonder waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt ook geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden 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.

Er is afgezien van het opnemen van een overzicht van het totaalresultaat over 2021 aangezien er geen rechtstreekse vermogensmutaties hebben plaatsgevonden.

### **Wettelijke reserve deelnemingen**

De wettelijke reserve deelnemingen wordt gevormd ter hoogte van het aandeel van Wonen Limburg in de resultaten en rechtstreekse vermeerderingen van de deelnemingen sinds de eerste waardering van deze deelnemingen op nettovermogenswaarde, voor zover Wonen Limburg uitkering niet zonder beperkingen kan bewerkstelligen. De wettelijke reserve deelnemingen wordt op individuele wijze bepaald.

## **9.5 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021**

(x € 1.000,-)

<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>36 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.069	12.936
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-10.498	-10.617
	<b>2.571</b>	<b>2.319</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	842	1.229
Desinvesteringen	0	-1.096
Afschrijving desinvesteringen	0	1.096
Afschrijvingen	-1.075	-977
	<b>-233</b>	<b>252</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.911	13.069
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-11.573	-10.498
	<b>2.338</b>	<b>2.571</b>
Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving)	20%	20%

(x € 1.000,-)

37 VASTGOEDBELEGGINGEN	2021	2020
<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.641.128	1.497.801
Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen	1.469.804	1.320.748
	<b>3.110.932</b>	<b>2.818.549</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen - initiële verkrijgingen	327	40.572
Investeringen - oplevering nieuwbouw	15.228	45.204
Investeringen - uitgave na eerste verwerking	15.365	20.565
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.881	-28.572
Subsidies	-74	-4.158
Overboekingen van / naar voorraden	-3.205	-526
Overboekingen van / naar vastgoed vastgoed in ontwikkeling	-394	-1.904
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	129	144
Aanpassing marktwaarde	411.205	221.058
	<b>430.700</b>	<b>292.383</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.682.948	1.641.128
Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen	1.858.684	1.469.804
	<b>3.541.632</b>	<b>3.110.932</b>

De cumulatieve herwaardering/bijzondere waardeverminderingen bedragen € 1.859 miljoen (2020: € 1.470 miljoen). De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 1.891 miljoen (2020: € 1.533 miljoen) en is daarmee hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsreserves en bij de herwaarderingsreserve niet.

#### **Beleidswaarde**

Voor de toelichting met betrekking tot beleidswaarde wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

#### **WOZ-WAARDE**

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 2021 € 3.929 miljoen (2020: € 3.619 miljoen).

#### **VERZEKERINGEN**

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op de balansdatum circa € 2,8 miljard (2020: € 2,4 miljard).

#### **Verhuureenheden**

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 26.493 verhuureenheden (2020: 26.576 verhuureenheden).

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.161	5.442
Cumulatieve herwaarderingen	2.769	2.465
	<b>7.930</b>	<b>7.907</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	12	60
Desinvesteringen	0	-439
Herwaarderingen	711	546
Herclassificaties	-1	0
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-129	-144
	<b>593</b>	<b>23</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.143	5.161
Cumulatieve herwaarderingen	3.380	2.769
	<b>8.523</b>	<b>7.930</b>

Het verloop van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor 2021 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUUR WONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.264	3.897
Cumulatieve herwaarderingen	1.793	976
	<b>3.057</b>	<b>4.873</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	12	0
Herwaarderingen	-118	829
Herclassificaties	-1	0
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-129	0
	<b>-236</b>	<b>829</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.246	3.897
Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen	1.575	1.805
	<b>2.821</b>	<b>5.702</b>

\*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 22 Eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2020 23 woningen). Indien deze woningen aan Wonen Limburg te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder de langlopende schulden 'verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

\*\* Per ultimo boekjaar zijn in totaal 41 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2020 41 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder de langlopende schulden 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	17.794	42.804
Cumulatieve waardeverminderingen	-20.260	-29.642
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	11.959	11.844
	<b>9.493</b>	<b>25.006</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	22.953	30.913
Investeringen - initiële verkrijgingen	0	2.395
Inbrengwaarde van MVA i.e. naar MVA i.o.	394	1.905
Desinvesteringen	-1.903	-1.648
Dotatie voorziening	-13.011	-5.571
Onttrekking voorziening	6.678	4.420
Herclassificatie naar voorraden	0	-396
Subsidies	-711	-2.368
Overboekingen van / naar vastgoed ten dienste van exploitatie	178	-69
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-15.228	-45.208
	<b>-650</b>	<b>-15.627</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	22.347	17.794
Cumulatieve waardeverminderingen	-25.459	-20.260
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	13.548	11.959
	<b>10.436</b>	<b>9.493</b>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 272.000 (2020: € 742.000) aan bouwrente (2,57%) geactiveerd.

(x € 1.000,-)

---

**38 MATERIËLE VASTE ACTIVA** **31-12-2021** **31-12-2020**


---

**ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE****Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Kantoorgebouwen	10.632	11.181
Vervoermiddelen	418	473
Inventaris	1.018	1.044
Warmtemeters	406	295
	<b>12.474</b>	<b>12.993</b>

---

**ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE****2021****2020****Boekwaarde per 1 januari**

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.564	19.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.571	-6.412
	<b>12.993</b>	<b>12.747</b>

**Mutaties**

Investeringsen	677	1.251
Desinvesteringsen	-404	-1.846
Afschrijving desinvesteringsen	196	1.769
Afschrijvingen	-988	-928
	<b>-519</b>	<b>246</b>

**Boekwaarde per 31 december**

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.837	18.564
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.363	-5.571
	<b>12.474</b>	<b>12.993</b>

---

**AFSCHRIJVINGEN**

Op alle bestaande en nieuwe activa ten dienste van de exploitatie wordt afgeschreven op basis van een lineaire afschrijving.

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

- Kantoorgebouwen: 30 jaar
- Inventaris: 5 jaar
- Automatiseringsapparatuur: 5 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar

(x € 1.000,-)

39 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN	LATENTE BELASTING- VORDERING	TOTAAL
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>349.821</b>	<b>4.414</b>	<b>28.332</b>	<b>382.567</b>
Investerings	0	0	-14.636	-14.636
Desinvesterings	0	-1.472	0	-1.472
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	63.654	0	0	63.654
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>413.475</b>	<b>2.942</b>	<b>13.696</b>	<b>430.113</b>

(x € 1.000,-)

AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	2021	2020
<b>Wonen Limburg Accent B.V.</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>343.049</b>	<b>307.762</b>
Aandeel in het resultaat	64.471	35.287
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>407.520</b>	<b>343.049</b>
<b>Wonen Limburg Holding B.V.</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>6.772</b>	<b>6.577</b>
Aandeel in het resultaat	-817	195
<b>Boekwaarde per 31 januari</b>	<b>5.955</b>	<b>6.772</b>

(x € 1.000,-)

VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN	2021	2020
<b>Lening U/G Wonen Limburg Holding B.V.</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>4.414</b>	<b>4.414</b>
Aflossing	-1.472	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.942</b>	<b>4.414</b>



(x € 1.000,-)

LATENTE BELASTINGVORDERING(EN)	31-12-2021	31-12-2020
Actieve belastinglatentie leningen	0	1.099
Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen	7.902	9.496
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	4.036	8.803
Actieve belastinglatentie van vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	0	8.934
Actieve belastinglatentie van Vestia lening	1.758	0
	<b>13.696</b>	<b>28.332</b>

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 18,4 jaar.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE LENINGEN	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.099</b>	<b>961</b>
Mutatie boekjaar	-1.099	138
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>1.099</b>

De latentie wordt per ultimo 2021 niet meer opgenomen omdat de afwikkeling van het tijdelijke verschil als rente onder de werking van de ATAD renteaftrekbeperking valt. Naar verwachting is er in de toekomst onvoldoende ruimte om de renteaftrek te kunnen effectueren.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>9.496</b>	<b>5.675</b>
Mutatie boekjaar	-1.594	3.821
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>7.902</b>	<b>9.496</b>

De vorming van de verplichting uit hoofde van leningen is fiscaal niet meer toegestaan.

Commercieel wordt deze verplichting wel nog steeds opgenomen. De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde.

Het nominale waarde verschil bedraagt € 35,0 miljoen (2020: € 44,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,88%.

De contante waarde van het verschil tussen commerciële en fiscale waardering bedraagt € 30,6 miljoen (2020: € 38,0 miljoen.)

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% gedurende de looptijd van de latenties.

(x € 1.000,-)

---

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>8.803</b>	<b>6.399</b>
Mutatie boekjaar	-4.767	2.404
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.036</b>	<b>8.803</b>

Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet meer afgeschreven maar fiscaal wel. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.

Het nominale waardeverschil bedraagt € 19,1 miljoen (2020:€ 42,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,88%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 15,6 miljoen (2020: € 35,2 miljoen).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% gedurende de looptijd van de latenties.

---

(x € 1.000,-)

---

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VERVROEGD AFGELOSTE HOOGRENTENDE LENINGEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>8.934</b>	<b>6.695</b>
Mutatie boekjaar	-8.934	2.239
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>8.934</b>

De latentie wordt per ultimo 2021 niet meer opgenomen omdat de afwikkeling van het tijdelijke verschil als rente onder de werking van de ATAD renteaftrekbeperking valt. Naar verwachting is er in de toekomst onvoldoende ruimte om de renteaftrek te kunnen effectueren. Ultimo 2020 werd de latentie wel opgenomen op basis van de inschatting dat de afwikkeling van het tijdelijke verschil niet onder de werking van de ATAD renteaftrekbeperking zou vallen.

(x € 1.000,-)

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VESTIA LENING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mutatie boekjaar	1.758	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.758</b>	<b>0</b>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de geruilde Vestia lening.

Het nominale waardeverschil bedraagt € 6,9 miljoen (2020:€ 0 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,88%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 6,8 miljoen (2020: € 0 miljoen).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% voor de periode 2022-2023. Dit daar de latentie maar gevormd wordt voor een looptijd van 1 jaar.

(x € 1.000,-)

<b>OVERIGE VORDERINGEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Herstructurering derivatenportefeuille</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>61.997</b>	<b>20.972</b>
Herstructurering derivatenportefeuille	47.020	41.774
Amortisatie	-2.376	-749
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>106.641</b>	<b>61.997</b>

In 2021 zijn derivaten met breakclausules doorgezakt in twee vastrentende leningen en zes basisrenteleningen. Er zijn geen derivaten afgekocht.

Op het moment van doorzak/afkoop is een actiefpost opgenomen. Deze post is gelijk aan het agio in de langlopende schulden (waarin de hogere toekomstige te betalen rente) en de negatieve marktwaarde van het afgekochte derivaat. Deze actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps. Deze post loopt, evenals het agio onder de langlopende schulden, af conform de oorspronkelijke derivatencontracten.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 2,8 miljoen en is opgenomen in de stand per 31 december 2021.

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
------------------	------------	------------

#### 40 VOORRADEN

##### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Verkrijgingsprijs	3.205	3.737
-------------------	-------	-------

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 22 verhuurbare eenheden (2020: 29 verhuurbare eenheden).

De verwachting is dat deze 22 eenheden met een boekwaarde van € 3,2 miljoen binnen een jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde. De verwachte opbrengst bedraagt € 4,6 miljoen.

##### Overige voorraden

Vervaardigingsprijs	666	660
Voorziening voor verwachte verliezen	-258	-258
	<b>408</b>	<b>402</b>

De post overige voorraden bestaat uit 1 grondpositie (2020: 1 grondpositie).

De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 408.000 (2020: € 402.000). Er hebben in dit boekjaar evenals vorig boekjaar geen afboekingen plaats gevonden.

#### 41 VORDERINGEN

##### Huurdebiteuren

Te vorderen huren zittende huurders	1.199	1.372
Te vorderen huren vertrokken huurders	2.370	2.945
	<b>3.569</b>	<b>4.317</b>

Voorziening wegens oninbaarheid	-1.338	-1.678
	<b>2.231</b>	<b>2.639</b>

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

	AANTAL HUURDERS 31-12-2021	AANTAL HUURDERS 31-12-2020	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2021 (X € 1.000,-)	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2020 (X € 1.000,-)
<b>Achterstand</b>				
tot en met 1 maand	770	787	424	456
2 t/m 3 maanden	221	237	157	178
4 maanden en meer	462	471	618	739
	<b>1.453</b>	<b>1.495</b>	<b>1.199</b>	<b>1.373</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.678</b>	<b>2.281</b>
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	1.255	1.467
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-1.595	-2.070
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.338</b>	<b>1.678</b>

(x € 1.000,-)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	10.877	2.523

Voor een toelichting op de stijging van de te vorderen vennootschapsbelasting wordt verwezen naar de toelichting op de aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat.

<b>Overige vorderingen</b>		
Margin calls	20.000	43.526
Te verrekenen leveringen en diensten	5.354	4.277
Overige debiteuren	740	308
Overige posten	375	56
	<b>26.469</b>	<b>48.167</b>

Bij de margin calls is een tweewekelijkse verrekening van toepassing op basis van de actuele rentestanden. Hierdoor is het mogelijk dat deze post niet binnen 1 jaar afloopt.

<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	75	0
Nog te ontvangen verkoop woningen	0	153
Nog te ontvangen facturen projecten	335	621
Overige posten	368	562
	<b>778</b>	<b>1.336</b>

#### 42 LIQUIDE MIDDELEN

Rekening courant banken	19.762	23.345
Overige bank/spaartegoeden	1	0
Kas	3	10
	<b>19.766</b>	<b>23.355</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

---

**PASSIVA**

---

**43 EIGEN VERMOGEN****HERWAARDERINGSRESERVE**

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

---

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2020 is als volgt:

(x € 1.000,-)

---

	HERWAARDERINGS -RESERVE DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGSRE- SERVE ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOOR- WAARDEN	TOTAAL
<b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>	<b>1.401.233</b>	<b>1.867</b>	<b>1.403.100</b>
Correctie beginbalans	-22.702	0	-22.702
Realisatie uit hoofde van verkoop	-14.915	-82	-14.997
Realisatie uit hoofde van sloop	-483	0	-483
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	202.211	202	202.413
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-32.366	-114	-32.480
Overige mutaties	85	-80	5
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>1.533.063</b>	<b>1.793</b>	<b>1.534.856</b>

---

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2021 is als volgt:

(x € 1.000,-)

---

	HERWAARDERINGS -RESERVE DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGSRE- SERVE ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOOR- WAARDEN	TOTAAL
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>1.533.063</b>	<b>1.793</b>	<b>1.534.856</b>
Realisatie uit hoofde van verkoop	-7.377	0	-7.377
Realisatie uit hoofde van sloop	-141	0	-141
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	374.086	207	374.293
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-8.709	-332	-9.041
Overige mutaties	73	-73	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>1.890.995</b>	<b>1.595</b>	<b>1.892.590</b>

---

(x € 1.000,-)

<b>WETTELIJKE RESERVE DEELNEMING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>138.283</b>	<b>114.332</b>
Toename ten laste van de overige reserves	49.173	23.951
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>187.456</b>	<b>138.283</b>
De wettelijke reserve deelneming heeft betrekking op de herwaarderingsreserve die is gevormd bij Wonen Limburg Accent B.V.		
<b>OVERIGE RESERVES</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>531.152</b>	<b>398.874</b>
Uit resultaatbestemming	276.733	287.989
Afname ten gunste van de wettelijke reserve deelneming	-49.173	-23.951
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-357.733	-131.760
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>400.979</b>	<b>531.152</b>

#### **VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2021**

De Raad van Bestuur stelt vast dat het resultaat van het lopend boekjaar wordt toegevoegd aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet verwerkt in voorliggende jaarrekening.

#### **RESULTAATBESTEMMING 2020**

De jaarrekening 2020 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

(x € 1.000,-)

<b>ONVERDEELDE WINST</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>276.735</b>	<b>287.989</b>
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-276.735	-287.989
Onverdeeld resultaat boekjaar	467.172	276.735
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>467.172</b>	<b>276.735</b>

(x € 1.000,-)

<b>44 VOORZIENINGEN</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	13.549	11.959
Voorziening verduurzaming	22.929	34.068
	<b>36.478</b>	<b>46.027</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	11.959	11.844
Dotatie in het boekjaar	13.010	5.571
Onttrekking	-6.678	-4.420
Overige mutaties	324	-425
Uitgaven	-5.066	-612
<b>Boekwaarde over 31 december</b>	<b>13.549</b>	<b>11.959</b>

Dit betreft een voorziening voor projecten waarvan de voorziening is getroffen maar de gerealiseerde investeringen lager zijn dan de getroffen voorziening. Deze voorziening is derhalve kortlopend van aard.

<b>Voorziening verduurzaming</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	34.068	61.583
Onttrekking	-16.366	-20.708
Aanvullende dotatie	5.227	0
Vrijval voorziening	0	-6.807
<b>Boekwaarde over 31 december</b>	<b>22.929</b>	<b>34.068</b>

De voorziening ziet toe op het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen. De gevormde voorziening ziet toe op boekjaar 2022. Uit het verloopoverzicht van huidig boekjaar blijkt de uitnutting voor het jaar 2021 en de mutatie voor het jaar 2022.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde in de jaarrekening. Het is verplicht om voorzieningen te waarderen tegen contante waarde, indien het effect van de tijdswaarde van het geld materieel is. Gezien de korte looptijd van de voorziening in combinatie met de zeer lage rentestand is uit de beoordeling gebleken dat het contant maken van de voorziening geen materiële impact heeft.



(x € 1.000,-)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Overige voorzieningen</b>		
Loopbaanontwikkelingsbudget	127	123
Uitgestelde beloningen	510	524
	<b>637</b>	<b>647</b>

	2021	2020
<b>Loopbaanontwikkelingsbudget</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>123</b>	<b>114</b>
Dotaties/vrijval	70	65
Onttrekkingen	-66	-56
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>127</b>	<b>123</b>

**Uitgestelde beloningen**

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>524</b>	<b>499</b>
Dotatie	21	40
Onttrekking	-35	-15
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>510</b>	<b>524</b>

De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

(x € 1.000,-)

45 LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2021 EXCL. AFFLOSSINGS- VERPLICHTING	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2022	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
Schulden aan overheid	26.656	1.909	8.185	16.561
Schulden aan banken	1.074.101	50.662	225.416	798.023
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.864	0	5.864	0
Overige schulden	35.022	0	0	35.022
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.141.643</b>	<b>52.571</b>	<b>239.465</b>	<b>849.606</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>Schulden aan overheid</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>28.477</b>	<b>34.220</b>
Aflossing	-1.821	-5.743
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>26.656</b>	<b>28.477</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.909	-1.821
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>24.747</b>	<b>26.656</b>

**Schulden aan banken**

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.029.746</b>	<b>924.567</b>
Bij: nieuwe leningen	58.350	188.350
Agio agv herstructurering	61.236	30.309
Amortisatie	-2.122	-620
Aflossingen	-73.109	-112.860
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.074.101</b>	<b>1.029.746</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-50.662	-15.736
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>1.023.439</b>	<b>1.014.010</b>

In 2020 is agio ontstaan door de doorzak van drie derivaten met breakclausules in leningen. Aanvullend zijn in 2021 8 derivaten doorgezakt. Deze post wikkelt, evenals de overige vorderingen herstructurering derivatenportefeuille, af conform de oorspronkelijke derivatencontracten.

**Leningruil Vestia**

Stichting Wonen Limburg heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 9,2 miljoen met een effectieve rente van 0,54% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 9,2 miljoen een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktoonforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 23,4 miljoen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

**Rente- en kasstroomrisico**

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

RENTEPERCENTAGE	EURO	RESTERENDE LOOPTIJD	EURO	RESTERENDE HERZIENINGSPERIODE	EURO
< 1%	250.616	< 1 jaar (kortlopend)	49.708	< 1 jaar (kortlopend)	52.489
1% - 2%	197.496	van 1 tot 5 jaar	126.690	van 1 tot 5 jaar	127.541
2% - 3%	80.391	> 5 jaar	814.584	> 5 jaar	810.952
3% - 4%	250.037				
4% - 5%	204.391				
5% - 6%	6.982				
>6%	1.069				
<b>TOTAAL</b>	<b>990.982</b>		<b>990.982</b>		<b>990.982</b>

(x € 1.000,-)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Slimmer kopen	4.799	4.385
De eigen huurwoningen	1.065	1.082
	<b>5.864</b>	<b>5.467</b>

(x € 1.000,-)

	SLIMMER KOPEN	DE EIGEN HUURWONINGEN	TOTAAL
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>4.385</b>	<b>1.082</b>	<b>5.467</b>
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	0	-17	-17
Herwaardering	414	0	414
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>4.799</b>	<b>1.065</b>	<b>5.864</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>Overige schulden</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>44.112</b>	<b>32.498</b>
Bij: afwaardering in boekjaar	-9.090	11.614
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>35.022</b>	<b>44.112</b>

(x € 1.000,-)

<b>46 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	1.909	1.821
Schulden aan banken	50.662	15.736
	<b>52.571</b>	<b>17.557</b>
Onder het kortlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen is het kortlopende deel van het agio opgenomen voor circa € 2,9 miljoen, waarvan € 0,3 miljoen betrekking heeft op de Vestia ruillening.		
<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b>7.315</b>	<b>3.209</b>
<b>Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft</b>		
Wonen Limburg Accent B.V.	216	103
Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	554	0
	<b>770</b>	<b>103</b>
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Vennootschapsbelasting	16.913	6.263
Omzetbelasting	4.516	6.107
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	736	514
Sociale lasten	242	223
Pensioenen	223	0
	<b>22.630</b>	<b>13.107</b>
<b>Overige Schulden</b>		
Te verrekenen leveringen en diensten	5.119	4.923
Overige posten	142	138
	<b>5.261</b>	<b>5.061</b>
<b>Overlopende Passiva</b>		
Niet vervallen rente	9.292	9.534
Disagio leningen Mooiland*	554	996
Vooruitontvangen huur	1.263	1.356
Nog te ontvangen facturen	1.170	1.076
Overige	680	698
	<b>12.959</b>	<b>13.660</b>
*Van de post Disagio leningen Mooiland heeft een bedrag van circa € 111.000 een looptijd > 1 jaar. De jaarlijkse vrijval bedraagt circa € 443.000. De vrijval is opgenomen onder de post: rentebaten en soortgelijke opbrengsten.		

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN ALGEMEEN

Voor de toelichting wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening met uitzondering van hetgeen hieronder vermeld.

## DOELSTELLINGEN EN BELEID INZAKE

### BEHEER FINANCIËLE RISICO'S

#### *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*

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

Stichting Wonen Limburg wil een renterisico hebben van maximaal 15% van het vreemd vermogen gedurende het jaar. Door het maximum te handhaven kunnen risicovolle rentepieken voorkomen worden en daarmee wordt het renterisico begrensd. Hierbij gaat Stichting Wonen Limburg uit van de som van de rente- en opslagconversies en eindaflossingen die geherfinancierd worden, uitgedrukt als percentage van de totale leningportefeuille.

In onderstaande tabel is het risico per jaar aangegeven, Wonen Limburg voldoet steeds aan de norm.

RENTERISICO	2022	2023	2024	2025	2026
	9,9%	6,3%	2,7%	2,9%	2,0%

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

### **A. WSW OBLIGOVERPLICHTING**

Wonen Limburg heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom van € 27,8 miljoen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Wonen Limburg niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Wonen Limburg.

### **B. NOG TE STORTEN LENINGEN**

Wonen Limburg heeft in november 2021 een lening met een hoofdsom van € 25 miljoen aangetrokken. Deze lening is aangetrokken met als doel de eindaflossing van een bestaande lening af te dekken. De lening wordt gestort op 23 maart 2022

### **C. AANGEGANE VERPLICHTINGEN**

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 7,5 miljoen (2020: € 7,9 miljoen).

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie-investeringen verplichtingen voor € 33,3 miljoen (2020: € 57,2 miljoen) aangegaan, waarvoor reeds een voorziening is getroffen voor € 23,3 miljoen (2020: € 34,3 miljoen).

In 2020 is een leaseovereenkomst gesloten voor de lease van Microsoft Surfaces voor een periode van 36 maanden met een maandelijkse termijn van € 6.023, de looptijd is per 31 december 2021 nog 17 maanden. Daarnaast is er in 2020 een leaseovereenkomst gesloten voor de Renault Zoe voor een periode van 60 maanden voor € 360 per maand. De looptijd is per 31 december 2021 nog 43 maanden.

In 2021 is er nog een aanvullende leaseovereenkomst gesloten voor de lease van Microsoft Surfaces voor een periode van 30 maanden met een maandelijkse termijn van € 5.968. Daarnaast zijn er leaseovereenkomsten gesloten voor in totaal 21 auto's. Voor de aankomende vijf jaar betreft hiervan de omvang € 93.108 per jaar.

### **D. FISCALITEIT**

Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting (en met ingang van 1 april 2015 voor de BTW) waarin verder zijn opgenomen Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. is hieraan per 19 december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW en in de periode voorafgaand (vanaf 15 december 2017) werd reeds aan de voorwaarden voor een fiscale eenheid voldaan.

Stichting Wonen Limburg neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting en de af te dragen BTW van de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Er vindt geen verrekening plaats met de andere deelnemers van de fiscale eenheid met uitzondering van Wonen Limburg Accent B.V. Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uitmaakt van de fiscale eenheid is zij hoofdaansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

### **E. VOF CENTRUMPLAN LEENDE**

Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. is firmant van VOF Centrumplan Leende en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van deze vennootschap.

### ***Gebeurtenissen na balansdatum***

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2021 het resultaat over 2021.



## 9.6 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2021

(x € 1.000,-)

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
<b>47 HUROPBRENGSTEN</b>		
Woningen en woongebouwen	161.772	157.335
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.120	3.807
	<b>164.892</b>	<b>161.142</b>
Huurderving wegens leegstand	-1.631	-1.731
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.255	-1.466
	<b>162.006</b>	<b>157.945</b>
De huurderving wegens leegstand is 0,99 % van de bruto-jaarhuur (vorig boekjaar 1,07 %). De gemiddelde huurverlaging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 0,56 %.		
<b>48 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Leveringen en diensten	3.907	4.038
Huurdersonderhoud e.d.	1.288	1.269
Vergoedingsderving wegens leegstand	-75	-103
	<b>5.120</b>	<b>5.204</b>
Te verrekenen met huurders	950	-715
	<b>6.070</b>	<b>4.489</b>
De vergoedingsderving bedraagt 1,44% (vorig jaar 1,94%) van de vergoeding.		
<b>49 LASTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	5.316	4.510
Huurdersonderhoud e.d.	1.309	1.249
	<b>6.625</b>	<b>5.759</b>
<b>50 OVERHEIDSBIJDRAGEN</b>		
Bijdrage van de gemeente in de exploitatiekosten van woningaanpassing mindervaliden	<b>35</b>	<b>83</b>



(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>51 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN</b>		
Gas, water, elektra leegstand	80	34
Overige lasten	1.121	952
<b>Subtotaal</b>	<b>1.201</b>	<b>986</b>
<b>Toegerekend via kostenverdeelstaat</b>		
Toegerekende personeelskosten	10.097	9.576
Toegerekende overige organisatiekosten	4.327	3.819
Toegerekende afschrijvingen	1.002	911
<b>Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat</b>	<b>15.426</b>	<b>14.306</b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen voor administratie	-191	-186
Overige baten	-843	-151
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-45	-44
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V	-2.009	-1.816
<b>Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>-3.088</b>	<b>-2.197</b>
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>13.539</b>	<b>13.095</b>

(x € 1.000,-)

<b>LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salarissen	14.790	13.248
Sociale lasten	2.142	2.040
Pensioenlasten	1.859	2.228
	<b>18.791</b>	<b>17.516</b>

**PERSONEELSLEDEN**

Gedurende het jaar 2021 had Wonen Limburg gemiddeld 243 werknemers in dienst (2020: 230).

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

*Onderverdeeld naar:*

Wonen & Vastgoed	0	73,43
Bedrijfsvoering	65,23	0
Mens & Maatschappij	125,06	121,58
Bestuur & Staf	10,61	34,51
Strategie & Organisatieadvies	21,13	0
Vastgoed	20,66	0
	<b>242,69</b>	<b>229,52</b>

In 2020 is de implementatie van het werken in generieke rollen in plaats van vastomlijnde functies gestart. Dit leidt tot een verschuiving in bovenstaande uitsplitsing van het personeel over de afdelingen.

**BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS**

De bezoldiging op grond van de WNT van de twee bestuurders over het boekjaar 2021 bedroeg in totaal € 259.911 (2020: € 400.771). Verder wordt verwezen naar de overige toelichting, waarin de WNT-verantwoording is opgenomen.

**52 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN**

Kosten niet planmatig onderhoud	20.445	18.507
Kosten planmatig onderhoud	25.414	23.704
<b>Totaal lasten onderhoud</b>	<b>45.859</b>	<b>42.211</b>
<b>Toegerekend via kostenverdeelstaat</b>		
Toegerekende personeelskosten	3.375	3.631
Toegerekende overige organisatiekosten	2.141	1.272
Toegerekende afschrijvingen	434	406
<b>Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat</b>	<b>5.950</b>	<b>5.309</b>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>51.809</b>	<b>47.520</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>53 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT</b>		
Belastingen	8.527	8.308
Verzekeringen	669	653
Verhuurderheffing	17.244	17.352
Obligoheffing	668	0
Erfpacht	6	6
Overige belastingen en heffingen	59	59
	<b>27.173</b>	<b>26.378</b>
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>54.749</b>	<b>69.765</b>
<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>54 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	16.795	15.075
Verkoopkosten	-829	-895
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	48	36
<b>Toegerekend via kostenverdeelstaat</b>		
Toegerekende personeelskosten	680	342
Toegerekende overige organisatiekosten	138	108
Toegerekende afschrijvingen	32	26
<b>Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat</b>	<b>850</b>	<b>476</b>
	<b>15.164</b>	<b>13.740</b>
<b>55 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>11.622</b>	<b>10.857</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.542</b>	<b>2.883</b>
<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>56 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-5.227	6.634
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-10.287	-5.727
Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	2.477	2.427
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	272	743
Vastgoedontwikkeling	679	-1.321
	<b>-12.086</b>	<b>2.756</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>57 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Waardeverandering bestaand bezit	410.782	220.957
Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 6,4 miljoen en een toename van € 417,2 miljoen. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.		
<b>58 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN</b>		
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	414	439
Waardeverandering Eigen huurwoningen	-118	175
	<b>296</b>	<b>614</b>
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.		
<b>59 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP</b>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	423	276
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.		
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>399.415</b>	<b>224.603</b>
<b>NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>60 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
Vergoeding voor algemeen beheer en administratie	129	233
Opbrengsten van VoV-activiteiten	0	133
Opbrengsten van overige dienstverlening	479	395
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	22	-9
Beheervergoeding Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	183	220
	<b>813</b>	<b>972</b>
In de post opbrengsten overige dienstverlening is een opbrengst van €18.511 (2020: €17.834) verantwoordt. Dit betreft een vergoeding die Wonen Limburg heeft ontvangen voor de diensten die dhr. G. Peeters verricht heeft als bestuurslid voor Aedes. Deze komen niet aan dhr. G. Peeters persoonlijk toe en vallen derhalve niet binnen de bezoldiging uit hoofde van Wet Normering Topinkomens (WNT).		
<b>61 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
Exploitatieovereenkomst Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	486	666
Kosten van VoV-activiteiten	2	110
Overige lasten	185	119
	<b>673</b>	<b>895</b>
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>140</b>	<b>77</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>62 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN</b>		
Volkshuisvestelijke bijdrage	14.216	0
Treasury	88	89
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	114	109
Overige bestuurskosten	82	134
Kosten externe controle	148	206
Personeelsvereniging	14	5
Bijdrage Aw	73	119
	<b>14.735</b>	<b>662</b>

	2021	2020
<b>63 LEEFBAARHEID</b>		
Leefbaarheidskosten	2.521	2.575
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	6.480	5.807
Overige personeelskosten	727	702
Huisvestingskosten	224	275
Algemene kosten	2.297	2.314
Afschrijvingen immateriële vaste activa	266	241
Afschrijvingen onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	329	309
	<b>12.844</b>	<b>12.223</b>

<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>	2021	2020
<b>64 OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN</b>		
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	76	81
<b>65 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>		
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	0	-2
Vrijval disagio leningen Mooiland	443	443
Overige rentebaten	3	266
	<b>446</b>	<b>707</b>
<b>66 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>		
Rente leningen overheid	-863	-1.037
Rente leningen banken	-23.649	-24.796
Waardeveranderingen van extendible leningen	8.834	-11.744
Overige rentelasten en bankkosten	-577	-505
Rentelasten leningen aan groepsmaatschappijen	-92	-79
	<b>-16.347</b>	<b>-38.161</b>

(x € 1.000,-)

	2021	2020
<b>67 BELASTINGEN</b>		
De belastinglast over het resultaat in de geconsolideerde winst-en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Vennootschapsbelasting	-10.503	-14.419
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen	-1.100	140
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	-1.594	3.821
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	-4.767	2.402
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	-8.934	2.239
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. Vestia lening	1.758	0
	<b>-25.140</b>	<b>-5.817</b>

(x € 1.000,-)

<b>AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Commercieel resultaat voor belastingen	428.658	247.261
Fiscaal meer onderhoudslasten / minder activeren	-11.142	-21.614
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-3.019	-3.141
Fiscaal resultaat verkopen uit projecten	147	0
Elimineren commerciële waardeveranderingen vastgoed	-397.065	-226.606
Vorming herinvesteringsreserve	-6.710	-8.589
Overige	-2.846	-2.491
Fiscale terugname afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	17.600	27.836
Elimineren commerciële mutatie verplichting extendible derivaten	-9.090	11.744
Fiscaal afwijkende verwerking volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	6.943	0
Vrijval fiscale voorziening groot onderhoud	98.941	0
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	-14.461	16.249
Overige	554	1.357
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>108.511</b>	<b>42.006</b>
Belastingbedrag 16,50% over € 200.000 (belastingjaar 2020)	0	33
Belastingbedrag 15,00% over € 245.000 (belastingjaar 2021)	37	0
Belastingbedrag 25,00% over het meerdere	27.066	10.451
<b>Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar</b>	<b>27.103</b>	<b>10.484</b>
Acute belastinglast/bate: 2018		
2019	-1.250	-1.341
2020	-14.370	5.274
2021	-980	10.485
Totaal acute belastinglast/bate	27.103	0-
<b>Totaal acute belastinglast/bate</b>	<b>10.503</b>	<b>14.418</b>
<i>Mutatie latente belastingen:</i>		
2020	0	-8.602
2021	14.636	0
<b>Totaal latente belastinglast/bate</b>	<b>14.636</b>	<b>-8.602</b>
<b>Totaal belastinglast/bate volgens winst-en verliesrekening</b>	<b>25.140</b>	<b>5.816</b>
Totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen	5,86%	2,35%

De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 5,86% (2020: 2,35%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2021 veroorzaakt door de mutatie in de diverse latenties, door de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed en de renteaftrekbeperking (ATAD).

(x € 1.000,-)

---

	2021	2020
<b>68 RESULTAAT DEELNEMINGEN</b>		
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	-817	195
Resultaat deelneming Wonen Limburg Accent B.V.	64.471	35.287
	<b>63.654</b>	<b>35.482</b>

Stichting Wonen Limburg heeft de resultaten van haar deelnemingen Wonen Limburg Holding B.V. en Wonen Limburg Accent B.V. verwerkt.

---



## 9.7 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

### WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING WONEN LIMBURG

De WNT is van toepassing op Stichting Wonen Limburg. Het voor Stichting Wonen Limburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 209.000.

De toepasselijke bezoldigingsklasse welke van toepassing is voor de topfunctionarissen van Stichting Wonen Limburg is klasse H. De WNT is van toepassing op Stichting Wonen Limburg.

(x € 1,-)

BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN	W.N. HAZEU DIRECTEUR- BESTUURDER	G.G.M.P. PEETERS DIRECTEUR- BESTUURDER
Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.		
Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.		
<b>FUNCTIEGEGEVENS</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/3	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) Dienstbetrekking?	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>BEZOLDIGING</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	46.654	189.496
Beloningen betaalbaar op termijn	4.757	19.004
<b>Subtotaal</b>	<b>51.411</b>	<b>208.500</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	51.534	209.000
-/- Onverschuldigt betaald bedrag	0	0
<b>Bezoldiging</b>	<b>51.411</b>	<b>208.500</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<b>GEGEVENS 2020</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2020 (in fte) Dienstbetrekking?	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>BEZOLDIGING</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	174.922	175.617
Beloningen betaalbaar op termijn	25.349	24.883
<b>Subtotaal</b>	<b>200.271</b>	<b>200.500</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>200.271</b>	<b>200.500</b>

(x € 1,-)

TOEZICHTHOUDENDE TOPFUNCTIONARISSEN	C.H.J. VAN DER LUIJT	C.H.J. VAN DER LUIJT	C.P.W.J. STIENEN	P.W. HOOGERS
<b>GEGEVENS 2021</b>				
<b>Functiegegevens</b>	<b>VOORZITTER</b>	<b>LID</b>	<b>LID</b>	<b>LID</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	<b>01/07-31/12</b>	<b>01/01 - 30/06</b>	<b>01/01-31/12</b>	<b>01/01-31/12</b>
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	12.678	8.356	16.850	16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.804	10.364	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
<b>GEGEVENS 2020</b>				
<b>Functiegegevens</b>		<b>C.H.J. VAN DER LUIJT</b>	<b>C.P.W.J. STIENEN</b>	<b>P.W. HOOGERS</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2020		<b>LID 01/01 - 31/12</b>	<b>LID 01/01 - 31/12</b>	<b>LID 01/01-31/12</b>
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging		16.200	16.200	16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		20.100	20.100	20.100

(x € 1,-)

	A.I.H. VAN WANING	A.M.C. SCHUITEMAKER	H.J.W. VAN NIEUWENHUIJZE	I. M KOOPMANS	P.H.M. SMEETS
<b>GEGEVENS 2021</b>					
<b>Functiegegevens</b>	<b>LID</b>	<b>LID</b>	<b>LID</b>	<b>VOORZITTER</b>	<b>LID</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/07-31/12	08/09 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 30/06
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	16.850	8.494	5.309	12.472	8.356
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	10.536	6.585	15.546	10.364
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
<b>GEGEVENS 2020</b>					
<b>Functiegegevens</b>	<b>LID</b>			<b>LID</b>	<b>LID</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2020	17/12-31/12	N.V.T.	N.V.T.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	664	0	0	24.150	16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	824	0	0	30.150	20.100

In 2021 hebben geen beëindigingsuitkeringen plaatsgevonden.

## **ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING**

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 12 mei 2022.

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 12 mei 2022.

### **Raad van Bestuur**

G.G.M.P. Peeters

### **Raad van Commissarissen**

C.H.J. van der Luijt

C.P.W.J. Stienen

P.W. Hoogers

A.I.H. van Waning

A.M.C. Schuitemaker

H.J.W. van Nieuwenhuijze



# 10. OVERIGE GEGEVENS 2021

## 10.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

*Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Limburg.*

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2021

#### ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Wonen Limburg te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Limburg 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).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde- en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
2. de geconsolideerde- en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Limburg 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, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### INFORMATIE TER ONDERSTEUNING VAN ONS OORDEEL

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

#### MATERIALITEIT

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 88,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 3,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

#### **REIKWIJDTE VAN DE GROEPSCONTROLE**

Stichting Wonen Limburg staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Limburg.

De groepscontrole heeft zich gericht op de significante onderdelen Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V. Bij de groepsonderdelen Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V. hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

#### **CONTROLE-AANPAK FRAUDERISICO'S**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Wonen Limburg 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 en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en integriteitsbeleid & regeling melding wangedrag. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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 in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle; en
- het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Wonen Limburg.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. 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.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de directeur bedrijfsvoering, de compliance & risk officer en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

#### **CONTROLE-AANPAK NALEVING VAN WET- EN REGELGEVING**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Wonen Limburg door inlichtingen in te winnen bij de compliance & risk officer, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de compliance & risk officer uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet- en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps) belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Wonen Limburg onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

#### **CONTROLE-AANPAK CONTINUÏTEIT**

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben;
- het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd;
- analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5.3.1. "Financiële Ratio's" van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse;



- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle, inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Wonen Limburg om haar continuïteit te handhaven.

#### **DE KERNPUNTEN VAN ONZE CONTROLE**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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

#### **KERNPUNT 1: DE WAARDERING VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE**

##### **OMSCHRIJVING**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 4,05 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Wonen Limburg. Stichting Wonen Limburg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 71 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing 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 taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

#### **CONTROLEAANPAK**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Wonen Limburg. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 82 - 89 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 84 - 89 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

#### **OBSERVATIES**

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

#### **KERNPUNT 2: DE BEPALING EN TOELICHTING VAN DE BELEIDSWAARDE VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE**

##### **OMSCHRIJVING**

Op pagina 90 en 91 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wonen Limburg gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Wonen Limburg, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **CONTROLEAANPAK**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 90 en 91 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket;
- de juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

### **OBSERVATIE**

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

### **NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET**

#### **GECONTROLEERD**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub 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, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

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

- bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens;
- bijlagen.

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

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

### **VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET OF REGELGEVING GESTELDE VEREISTEN**

#### **BENOEMING**

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2004 benoemd als accountant van Stichting Wonen Limburg en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

#### **GEEN VERBODEN DIENSTEN**

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

### **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

#### **VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk 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 genoemd artikel 35 van de Woningwet 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 activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit 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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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. Tevens het 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 activiteiten 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 toegelaten instelling 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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 de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Arnhem, 12 mei 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

## 10.2 STATURAIRE REGELING WINSTBESTEMMING

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



**BIJLAGE 1: LEEFBAARHEID 2021 (EXCLUSIEF  
PERSONEELSKOSTEN) PER GEMEENTE**

<b>GEMEENTE</b>	<b>BEDRAG</b>
Beek	€ 2.936
Beekdaelen	€ 38.967
Brunssum	€ 19.291
Cranendonck	€ 3.166
Echt-Susteren	€ 4.386
Heerlen	€ 288.541
Horst aan de Maas	€ 228.222
Kerkrade	€ 76.665
Landgraaf	€ 16.459
Leudal	€ 61.668
Maasgouw	€ 74.244
Maastricht	€ 21.443
Nederweert	€ 5.254
Peel en Maas	€ 284.159
Roerdalen	€ 177.491
Roermond	€ 105.479
Simpelveld	€ 3.006
Sittard-Geleen	€ 144.370
Someren	€ 6.332
Stein	€ 49.185
Venlo	€ 22.950
Venray	€ 474.144
Voerendaal	€ 4.650
Weert	€ 407.729
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>€ 2.520.735</b>

**BIJLAGE 2: PERSOONLIJKE GEGEVENS  
RAAD VAN COMMISSARISSEN EN BESTUUR**

NAAM	M/V	FUNCTIE	GEB. DATUM	BENOEMD VAN-TOT	HERBE- NOEMBAAR	LID REMUNERATIE COMMISSIE	LID AUDIT- COMMISSIE
I.M. Koopmans	V	Voorzitter	24-07-1967	01-07-2013 01-07-2021	Nee	Voorzitter	Nee
P.H.M. Smeets	M	Lid	31-01-1959	01-07-2013 01-07-2021	Nee	Nee	Nee
C.H.J. van der Luijt	M	Voorzitter	15-09-1964	01-07-2019 01-07-2023	Ja	Ja	Nee
P.W. Hoogers	M	Lid	10-02-1954	01-07-2019 01-07-2023	Ja	Nee	Voorzitter
C.P.W.J. Stienen	V	Lid Huurderscommissaris	08-05-1965	01-07-2019 01-07-2023	Ja	Nee	Nee
A.I.H. van Waning	V	Lid	01-02-1970	17-12-2020 17-12-2024	Ja	Nee	Nee
A.M.C. Schuitemaker	V	Lid Huurderscommissaris	17-09-1969	01-07-2021 01-07-2025	Ja	Voorzitter	Nee
H.J.W. van Nieuwenhuijze	M	Lid	02-06-1962	08-09-2021 08-09-2025	Ja	Nee	Ja

**BESTUUR**

<b>Naam</b>	Peeters	<b>Naam</b>	Hazeu*
<b>Voornaam</b>	Ger	<b>Voornaam</b>	*Wim
<b>Voorletters</b>	G.G.M.P.	<b>Voorletters</b>	W.N.
<b>Geslacht</b>	Man	<b>Geslacht</b>	Man
<b>Geboortedatum</b>	10-10-1956	<b>Geboortedatum</b>	20-02-1969
<b>Benoeming</b>	15 januari 2011, herbenoemd 15 januari 2019	<b>Benoeming</b>	15 januari 2011, herbenoemd 15 januari 2019
<b>Hoofdfunctie</b>	Bestuurder Wonen Limburg	<b>Hoofdfunctie</b>	Bestuurder Wonen Limburg

\*De heer W.N. Hazeu is bestuurder geweest tot 01-04-2021

### **Permanente educatie**

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Permanente educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten educatie volgen op aandachtsgebieden als strategie, beleid en communicatie, veranderkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering. Over een periode van drie jaar moeten zij in totaal 108 PE-punten behalen. De bestuurder volgde de volgende opleidingen en kennisuitwisselingsbijeenkomsten:

### **De heer Peeters**

- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties: masterclass collectiviteit en collegialiteit in de sector op 10 februari 2021 (2 PE-punten).
- Kjenning/C8: thema ‘de energietransitie in de Limburgse sociale woningvoorraad: kansen voor versnelling’ op 14 juni 2021 (5 PE-punten).
- ASRE: thematiek van krimp en esthetica op 14 en 15 oktober 2021 (11 PE-punten).
- De Vernieuwde Stad: Governance, toezicht en public value op 1 november 2021 (2 PE-punten).
- Kjenning/C8: themadagen boardroom dynamics op 8 en 9 november 2021 (11 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema zingeving en ethiek op 10 en 11 juni 2021 (10,5 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema vrijmoedigheid op 11 en 12 november 2021 (9,5 PE-punten).

Met de behaalde 51 PE-punten is ruimschoots voldaan aan de norm die gesteld is voor 2019-2021.

## **BIJLAGE 3: HOOFD- EN NEVENFUNCTIES BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN**

### **BESTUUR**

#### **De heer G.G.M.P. Peeters**

Bestuurder Wonen Limburg

Organen waarin de bestuurder de corporatie vertegenwoordigt/deelnemingen Wonen Limburg:

- Lid Algemeen Bestuur van Aedes
- Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)
- Lid Platform Limburgse Woningcorporaties (PLW)
- Lid De Vernieuwde Stad (DVS)
- Lid Nationaal Renovatie Platform (NRP)
- Lid Dagelijks Bestuur Ketensamenwerking Zuid
- Lid C8 samenwerkingsverband 8 corporaties Limburg

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht, lid Auditcommissie Summa College te Eindhoven
- Voorzitter Raad van Toezicht Effenaar te Eindhoven
- Lid Raad van Toezicht St. Openbaar Voortgezet Onderwijs Tilburg

### **RAAD VAN COMMISSARISSEN**

#### **De heer C.H.J. van der Luijt**

Financieel directeur bij SILS te Apeldoorn

- Managing partner NexyZ Corporate Finance te Amsterdam
- Managing partner Famose Fleetmanagement te Hilversum
- Voorzitter Raad van Commissarissen Kleurrijk Wonen te Tiel
- Lid Raad van Commissarissen Thuisvester te Oosterhout

#### **De heer P.W. Hoogers**

Adviseur bestuurders

- Lid Raad van Toezicht Helpt Elkander te Nuenen
- Voorzitter Raad van Toezicht Munttheater te Weert
- Lid Raad van Toezicht Mondriaan te Heerlen



**Mevrouw C.P.W.J. Stienen (namens huurdersorganisaties)**

Zelfstandig adviseur, auteur, leiderschapcoach en gespreksleider

- Senator Eerste Kamer D66
- Delegatieleider Nederlandse delegatie van de Parlementaire Assemblee van de Raad van Europa
- Voorzitter Raad van Toezicht Bonnefantenmuseum te Maastricht
- Voorzitter Raad van Toezicht What Design Can Do te Maastricht
- Lid Raad van Toezicht Stichting IISG te Maastricht
- Lid van Raad van Advies Imagine IC te Maastricht
- Bestuurslid Action for Hope te België / Libanon

**Mevrouw A.I.H. van Waning**

Directeur/eigenaar Cairos B.V. – bureau voor maatschappelijke impact vraagstukken & programma management

- Bestuurslid FIN - Branchevereniging van Fondsen & Foundations te Den Haag
- Bestuurslid Stichting van Rees-Klatte te Den Haag
- Bestuurslid Made Blue Foundation te Leusden
- Penningmeester Utrechts Oranje Comité te Utrecht
- Vice voorzitter Praktech; Vak- en Ontwikkelschool Limburg te Cadier en Keer

**Mevrouw A. Schuitemaker**

Zelfstandig ondernemer, Projectleider Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland te Den Bosch

**De heer H. van Nieuwenhuijze**

D&M Properties B.V., bestuurder

- Lid Raad van Commissarissen van woningcorporatie Vivare te Arnhem
- Lid Vereniging van (onder)eigenaars appartementencomplex De Silo te Nijmegen







Een goede buur...

De deur staat altijd open en de koffie is er heerlijk. Het servies misschien niet helemaal jouw smaak, maar toch vertrouwd. Hier kom je graag voor een wijze raad, een vernieuwend idee of een pittige discussie. En andersom, want je haalt het beste in elkaar naar boven. Door rekening te houden met elkaar, verbeteren we samen iedere buurt. We zijn een organisatie waarbij iedereen zich thuis voelt en waar we met passie werken aan de samenleving. Zo verwezenlijken we vol energie onze dromen.



  
**wonen limburg**

A  
Postbus 1254  
6040 KG Roermond

T  
088 - 385 0800

E  
[post@wonenlimburg.nl](mailto:post@wonenlimburg.nl)

W  
[wonenlimburg.nl](http://wonenlimburg.nl)

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

Volg ons op:

