

Jaarverslag 2022

IN DE HAARVATEN VAN DE SAMENLEVING



Voor iedereen
een thuis



wonen limburg

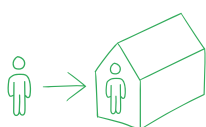


Jaarverslag 2022

IN DE HAARVATEN VAN DE SAMENLEVING

WONEN LIMBURG IN HET KORT

ONTWIKKELING BEZIT



1.785
woningen wisselden
van huurder



45
eenheden
verkocht



1
eenheden
gesloopt



82
eenheden
aangekocht



10 nieuwbouw
projecten opgeleverd
(126 woningen)

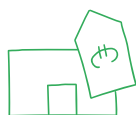


19 projecten
in uitvoering
(947 woningen)

GEMIDDELDE MARKTWAARDE



€ 147.231
woningen



€ 41.150
overig bezit



2.989
goedkoop



17.445
betaalbaar



3.540
hogere
sociale huur



1.505
vrije sector

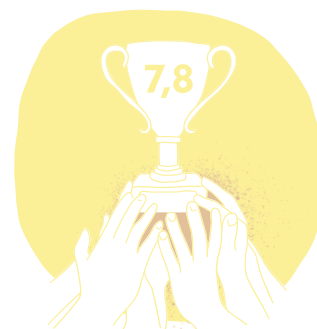
CONTACT MET ONZE HUURDERS



Telefoontjes naar ons
WoonAdviesTeam: 84.000 in
2021 en 85.000 in 2022



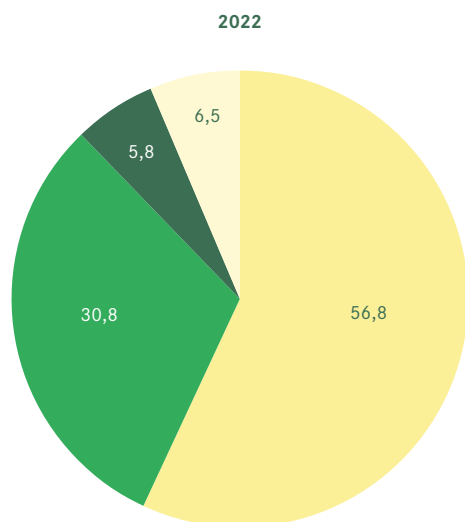
Telefoontjes direct naar
ketenpartners: 82.000 in 2021
en 62.000 in 2022



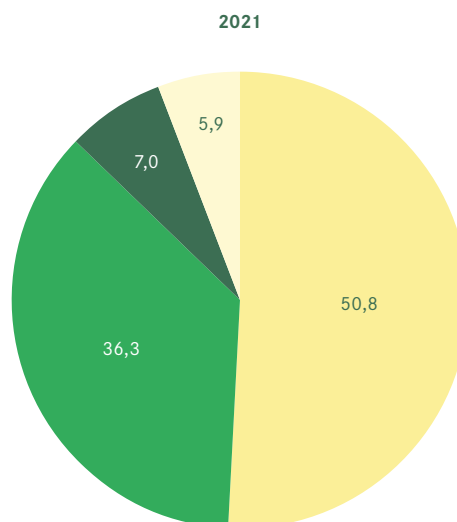
We scoorden een 7,8
op klanttevredenheid

ENERGIELABELS

In 2022 hadden we gemiddeld label B.



■ B en beter (56,8%) ■ CD (30,8%)
■ EFG (5,8%) ■ Onbekend (6,5%)



■ B en beter (50,8%) ■ CD (36,3%)
■ EFG (7,0%) ■ Onbekend (5,9%)

ENERGIEPROJECTEN

We verduurzamen jaarlijks een deel van ons bestaande woningbezit. In 2022 waren dat 1.100 woningen.

5.800

2017-2022

LEEFBAARHEID

De totale uitgaven aan leefbaarheid zijn in 2022 met € 100.000,- gestegen van € 2,5 miljoen naar € 2,6 miljoen.

2,6

miljoen in 2022

KENGETALLEN

	2022	2021
Woningbezit		
Aantal woningen	25.447	25.346
Aantal overige verhuureenheden	5.415	5.376
	30.862	30.722
De huur		
Gemiddelde huurprijs van onze woningen in €	575	552
Totale huuropbrengst (€ miljoen)	178,8	183,1
Huurderving in % van de jaarhuur	0,79%	1,05%
Aantal ontruiming	14	29
Financieel		
Interest coverage ratio	2,42	2,22
Solvabiliteit (beleidswaarde)	54,1%	57,3%
Loan to Value (beleidswaarde)	42,7%	38,3%
Dekkingsratio (marktwaarde)	31,2%	43,5%
Jaarresultaat x € 1.000	-97.298	467.172
Overig		
Gemiddelde personeelsformatie (per 31 december 2022)	262,6	246,1

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

1.	IN DE HAARVATEN VAN DE SAMENLEVING	6	6.	ONZE ORGANISATIE EN MENSEN	44
			6.1	Organisatiestructuur	45
			6.2	Nevenstructuren	45
2.	HIER STAAN WE VOOR	10	6.3	Dochter- en zusterondernemingen	46
			6.4	Onze medewerkers	47
3.	DE BEWONER VOELT ZICH THUIS	12	6.5	Raad van Medezeggenschap	48
3.1	Betaalbaar wonen	13	7.	VERANTWOORD BESTUREN	52
3.2	Verhuur van woningen	13	7.1	Governance	53
3.3	Leefbaarheid	14	7.2	Risicomanagement en prestatie management	54
3.4	Contact met onze huurders	16	7.3	Raad van Commissarissen	57
3.5	Verslag Huurdersraad	18			
4.	ZONDER HUIS GEEN THUIS	22			
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			
5.	WE WERKEN AAN EEN DUURZAME SAMENLEVING	32			
5.1	Leefbare wijken en dorpen	33			
5.2	Energie en duurzaam materiaalgebruik	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			

JAAARREKENING

8. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022	64
8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022	64
8.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022	67
8.3 Kasstroomoverzicht (directe methode) over 2022	68
8.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	70
8.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	71
8.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	72
8.7 Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	79
8.8 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht	83
8.9 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022	84
8.10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022	114
9. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022	124
9.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2022	124
9.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022	127
9.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht (directe methode) 2022	128
9.4 Grondslagen op de enkelvoudige jaarrekening	130
9.5 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022	131
9.6 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022	151
9.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	160

OVERIGE GEGEVENS

10. OVERIGE GEGEVENS 2022	164
10.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	164
10.2 Statutaire regeling winstbestemming	171

BIJLAGEN

Bijlage 1: Leefbaarheid 2022 (exclusief personeelskosten) per gemeente	172
Bijlage 2: Persoonlijke gegevens Raad van Commissarissen en bestuurder	173
Bijlage 3: Hoofd- en nevenfuncties bestuurder en Raad van Commissarissen	174

1. IN DE HAARVATEN VAN DE SAMENLEVING

Op 24 februari 2022 viel Rusland Oekraïne binnen en kwam een eind aan het idee dat 2022 een 'normaal' jaar zou worden. Een jaar waar we weer normaal bij onze bewoners over de vloer konden komen, en collega's elkaar weer op kantoor konden ontmoeten in plaats van via het beeldscherm. Gelukkig ging dat wel. Maar de oorlog in Oekraïne zorgde voor een grote groep vluchtelingen die geholpen moesten worden. Ook de levering van gas werd onzeker en de energiekosten stegen schrikbarend. Waar veel van onze bewoners al jaren te maken hebben met armoede kwam daar nog een hoge energierekening bij. Prijzen van voedingsmiddelen rezen de pan uit en de inflatie steeg naar extreme hoogte. Dat vertaalde zich ook in stijgende prijzen in de bouw en krapte aan materialen. Zo kreeg een jaar dat redelijk normaal leek te beginnen, toch een grauwe rafelrand.

DICHTER BIJ ELKAAR

Tegelijkertijd heeft corona mensen dichterbij elkaar gebracht. Bewoners waren vaker thuis, en dat zorgde voor een herwaardering van hun omgeving én van de mensen in hun omgeving. Dat biedt ons nu kansen: wij zijn sneller dichterbij bewoners die een steuntje in de rug nodig hebben. En die zijn er, want voor corona in de plaats kregen we energiearmoede en stijgende kosten van het dagelijks leven. We weten dat het water sommige bewoners aan de lippen staat. Die mensen proberen we zo vroeg mogelijk te helpen, bijvoorbeeld met de inzet van talentenmakelaars. Dat zijn bewoners met een sterke sociale antenne en een groot netwerk in hun eigen buurt. Zij kennen hun buurtgenoten en weten daardoor wie wat wanneer nodig heeft. Samen met onze collega's en partners kunnen we zo op veel manieren in contact komen en blijven.

EEN OP EEN LEVENS VERBETEREN

Steeds meer proberen we in de haarvaten van onze buurten en dorpen te komen. Dat geeft ons de kans om bijna één op één het leven van mensen te verbeteren. Tegelijkertijd zoomen we ook vaker uit. Waar we voorheen

vaak aan de slag gingen met één straat of woongebouw, maken we nu plannen voor een groter gebied: vaak een buurt of een wijk, soms een hele gemeente. Heerlen Noord, Horst West en de wijken Keent en Moesel in Weert zijn mooie voorbeelden van de aanpak van een heel gebied in samenhang.

MAATSCHAPPELIJKE IMPACT

Bij dat soort grootschalige investeringen kijken we niet alleen naar het financiële rendement. Bij alles wat we doen vinden we de maatschappelijke impact die we maken zeker zo belangrijk. We proberen bewoners vroegtijdig bij projecten te betrekken, zodat onze ingrepen in hun leefomgeving ook echt antwoord geven op de maatschappelijke vraagstukken die zij belangrijk vinden. We merken dat onze bewoners vaak een echte dialoog willen voeren. Dat proces krijgen we met vallen en opstaan steeds beter in de vingers. De aanpak van Keent en Moesel is daarvan een mooi voorbeeld. Daar werken we samen met maatschappelijke partners vanuit een plek midden in de wijk, zodat bewoners met al hun vragen en opmerkingen, of voor een kop koffie, gewoon kunnen binnenlopen.

GROTE OPGAVEN

We moeten met onze projecten ook wel groot denken, want er liggen behoorlijke opgaven op ons te wachten. In 2022 trad een nieuw kabinet aan, met een heel actieve minister voor Wonen en Ruimtelijke Ordening. Hij ziet in heel Nederland een grote bouwopgave en ook in Limburg moeten er woningen bij. De jarenlang voorspelde krimp is verder naar achteren geschoven en steeds meer mensen zijn op zoek naar een sociale huurwoning. In totaal gaat het om ruim 26.000 nieuwe woningen, waarvan ruim 10.000 sociale huur. Zelfs voor het zuiden van de provincie kan het krimpboek misschien wel worden dichtgeslagen. Dat stelt ons voor een flinke uitdaging. Schaarste, strenge wetgeving, financiering en soms stroperige procedures zorgen ervoor dat we minder kunnen bouwen dan we zouden willen.

CREATIEF OMGAAN MET BESTAANDE MIDDELEN

Dat is niet alleen maar slecht nieuws, want het zorgt er ook voor dat onze creativiteit wordt aangesproken. Inbreiding en transformatie van bestaand vastgoed zijn krachtige middelen om extra woonruimte te creëren. In sommige woonbehoeften kunnen we ook op andere manieren voorzien. Bijvoorbeeld starters, statushouders en arbeidsmigranten kunnen enorm geholpen zijn met tijdelijke woningbouw. Maar ook voor mensen die door scheiding of andere problemen dringend een ander thuis zoeken. Zolang dat niet ten koste gaat van reguliere bouw, is dat een oplossing waarin wij zeker willen investeren.

VAN HUIZEN NAAR WONEN

Die gedachten over tijdelijke bouw zijn onderdeel van een breder besef dat een behoefte aan 'wonen' niet hetzelfde is als een behoefte aan 'huizen'. Waarom kunnen we de eengezinswoning van een ouder echtpaar niet splitsen, zodat een jongere er ook een woonplek kan vinden? Waarom kunnen ouders met een grote achtertuin geen tiny house achter hun huis zetten voor hun kind? Bij dat soort ideeën lopen we al snel aan tegen wet- en regelgeving, maar het is wel een gesprek dat we graag voeren.

BUSINESS AS USUAL

Los van die vergezichten was er in het verslagjaar natuurlijk ook veel business as usual. De verduurzaming van ons bezit gaat gestaag door. We maakten al veel woningen energiezuiniger en boekten ook successen met alternatieve energiebronnen. Zo sloten we 320 woningen aan op een collectieve warmtepomp. Die techniek heeft zich bewezen en kan nu op meerdere plekken worden toegepast. Natuurlijk plaatsten we zoals elk jaar veel zonnepanelen op onze woningen. Dit soort ingrepen wordt alleen maar urgenter, zeker met het oog op de oplopende energieprijzen. Om alle werkzaamheden aan ons bezit nog beter en efficiënter te laten verlopen, selecteerden we in het verslagjaar onze netwerkpartners voor de komende jaren. We gaan samen met hen meer integraal werken om niet alleen de kwaliteit van het werk, maar ook de huurderstevredenheid een extra impuls krijgt.

VERTROUWEN IN ONZE KEUZES

Voor mij persoonlijk was 2022 het jaar van mijn herbenoeming als bestuurder van Wonen Limburg. Natuurlijk is het mooi dat de Raad van Commissarissen opnieuw het vertrouwen in mij uitsprekt. Maar meer dan dat is het een signaal dat de weg die we met Wonen Limburg kiezen, wordt gezien en gesteund. Dat we als organisatie zo overtuigend onze eigen weg kiezen, is de verdienste van al mijn collega's. Zij zetten zich met een brede blik, creatieve oplossingen en een 'aanpakkersmentaliteit' elke dag in om het leven in onze wijken en dorpen beter, mooier en leuker te maken. Daarvoor geef ik ze een groot compliment.

Ger Peeters



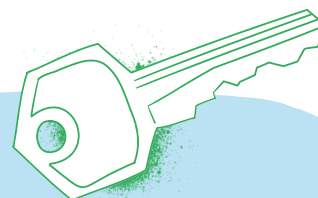


2. HIER STAAN WE VOOR

Wij zien het als onze belangrijkste opgave om mensen een thuis te bieden in hun huis, straat, buurt en dorp. Dat gaat dus veel verder dan de wat traditionele opvatting dat woningcorporaties vooral een vastgoedportefeuille beheren. Wij willen bewoners perspectief bieden, of dat nu is op het gebied van werk, financiën, gezondheid of persoonlijke ontwikkeling. Daarbij hebben we te maken met een wereld die ons voortdurend en op steeds andere manieren voor een uitdaging stelt. Daarom toetsen we regelmatig of we nog het goede doen, en of we dat op de goede manier doen. Daarbij staan drie thema's 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 2022 stelden we ons herijkte toekomstplan Welkom Thuis 2022-2026 vast. Bewoners hadden toen hun mening al kunnen geven over een conceptversie van het document. Dankzij hun scherpe blik konden we nog beter formuleren welke thema's de komende jaren onze speciale aandacht hebben. Belangrijk is natuurlijk dat bewoners centraal blijven staan. En dat ons vastgoed een belangrijk middel is om het leven van onze huurders duurzaam te verbeteren. Daarnaast beschrijft het document hoe we door vergaande strategische samenwerkingen het thema 'wonen' oppakken als onderdeel van een veel grotere en complexe maatschappelijke opgave.

Samen werken aan duurzame oplossingen

De maatschappelijke opgave waar we als woningcorporatie voor staan, is te groot om binnen het eigen domein op te lossen. Samenwerken met andere (maatschappelijke) organisaties en overheden is daarom broodnodig. Daarnaast is het belangrijk dat we nieuwe, betere manieren blijven vinden om samen te werken met bewoners. Uiteindelijk zijn zij degenen die wonen in de wijken en dorpen waar wij onze plannen en ons beleid voor maken. Gelukkig lukt dat steeds beter. Bij een aantal grote gebiedsontwikkelingen werken we in een vroeg stadium samen met bewoners. En de Huurdersraad richtte in 2022 een werkgroep op om te komen tot een vorm van huurdersparticipatie waarbij meer huurders nauwer betrokken zijn bij ons beleid en onze projecten.

Bewoners serieus nemen

"Ik vind het heel goed dat Wonen Limburg niet alleen naar de stenen kijkt, maar voor zover mogelijk naar de hele omgeving. Een gezellig huis in een gezellige buurt is voor mij als bewoner namelijk het allerbelangrijkste. Wat je daarbij niet moet vergeten: de mensen die over de leefbaarheid van onze buurt beslissen, wonen zelf vaak in een koophuis in een mooie wijk. Wij staan met de laarzen in de klei. Als we een probleem aankaarten, is dat iets om serieus te nemen. We hebben uiteindelijk hetzelfde doel: een fijne woonomgeving voor iedereen."

Frans de Groot, Venray

Helder en beknopt

Ons toekomstplan kent een heldere structuur en bevat 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.

Afspraken voor de lange termijn

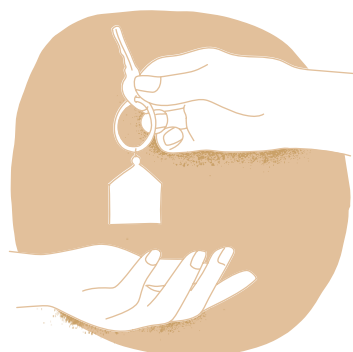
Met steeds meer gemeenten maken we meerjarige afspraken. Dat helpt om grotere, ingrijpende gebiedstransities beter op te kunnen pakken. Bovendien zijn de gemeentelijke afspraken steeds vaker ingekaderd in regionale afspraken. Daardoor komen we gemakkelijker tot een samenhangend pakket van projecten en ingrepen. Tot slot maakten de Woonbond, VNG, Aedes en het Rijk in 2022 landelijke prestatieafspraken. Zo proberen we binnen het domein wonen met één agenda de grote uitdagingen van de komende jaren op te pakken.

3. DE BEWONER VOELT ZICH THUIS

Voor ons houdt onze taak niet op bij het zorgen voor een huis; wij willen zorgen voor een thuis. Dat betekent dat mensen zich prettig voelen in hun huis, in hun straat en in hun buurt. Én dat ze zich thuis voelen bij Wonen Limburg. Dat geldt niet alleen voor mensen die hun huis bij ons huren, maar voor alle bewoners van een wijk of dorp waar we bezit hebben.



61 huurders werden geholpen door onze budgetcoaches en 180 huurders maakten gebruik van de VoorzieningenWijzer



1.785 woningen wisselden van huurder



128 woningen werden verhuurd aan statushouders



We gaven ca. € 2,6 mln uit aan leefbaarheid



We scoorden een 7,8 voor klanttevredenheid



De Huurdersraad werkte aan een toekomstbestendig model voor participatie

3.1 BETAALBAAR WONEN

HURBELEID: BETAALBAARHEID NU EN OP DE LANGE TERMIJN

We zien al enige tijd dat betaalbaar wonen voor steeds meer mensen lastig wordt. Onze bewoners hebben te maken met de stijgende kosten van het dagelijks leven. Tegelijkertijd nemen de uitgaven van onze organisatie ook toe, bijvoorbeeld als het gaat om het bouwen van nieuwe woningen. In ons huurbeleid zoeken we steeds naar het evenwicht tussen voldoende inkomsten voor onze taakuitvoering op de lange termijn en de haalbaarheid van een passende woning voor onze huurders nu. In 2022 zetten we de volgende maatregelen in:

- 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 2022 97,3% 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 voerden onze energieprojecten nog steeds uit zonder hier een huurverhoging tegenover te zetten. Hiermee hielpen we in het verslagjaar opnieuw ruim 1.000 huurders hun energiekosten verminderen.
- In 2022 voerden we een inflatievolgende huurverhoging door van 2,3% voor alle huurders.

Maatregelen om vaste lasten te beheersen

Met name de stijgende energiekosten drukten in 2022 zwaar op het huishoudboekje van onze huurders. Voor veel van hen werd wonen in het verslagjaar (te) duur. We proberen binnen onze mogelijkheden zo veel mogelijk te doen om de vaste lasten van onze huurders beheersbaar te houden. Dat deden we in 2022 vooral op deze manieren:

- We zetten onze budgetcoaches nog actiever in. Het liefst preventief en zo vroeg mogelijk, om achterstanden te voorkomen. In 2022 zetten we vaker budgetcoaches in dan een jaar eerder. In totaal kwamen zij in 2022 61 keer in actie (tegenover 28 keer in 2021).
- Met de inzet van energiecoaches hielpen we ruim 100 huurders hun energieverbruik beperken.
- We zochten actief de samenwerking met gemeenten op, om gezamenlijk energiearmoede tegen te gaan. Samen zetten we alle beschikbare middelen optimaal in voor onze huurders. Zoals een gemeentelijke witgoedactie, de beschikbaarheid van gratis of goedkopere producten om energieverbruik te verminderen. Daarnaast maakten we huurders bewust van de beschikbare subsidies, toeslagen en regelingen.

- Het effect van de inzet van de VoorzieningenWijzer blijft toenemen. In 2022 bereikten we ongeveer 30% meer huurders dan in 2021. De VoorzieningenWijzer helpt huurders optimaal gebruikmaken van bestaande voorzieningen zoals toeslagen, gemeentelijke regelingen en vergelijking van zorgverzekeringen. In 2022 zijn twee nieuwe gemeenten aangesloten bij de VoorzieningenWijzer. Daarnaast is de toegankelijkheid vergroot doordat de VoorzieningenWijzer is gedigitaliseerd. Bewoners kunnen daardoor zelf online gebruikmaken van de VoorzieningenWijzer. In 2022 maakten 180 huurders van Wonen Limburg gebruik van de VoorzieningenWijzer.
- Ook in 2022 zetten we onze kansmakelaars en onze ervaringsdeskundigen in. Dankzij hun netwerk en ervaring bereiken zij bewoners die via andere wegen moeilijk of niet te bereiken zijn.

ONTRUIMINGEN: DALENDE LIJN

Ondanks deze inspanningen en de zeer pro-actieve rol van ons team Huurincasso is een betalingsachterstand niet altijd te voorkomen of weg te werken. In uitzonderlijke gevallen is een ontruiming dan het gevolg. In 2022 ontruimden we veertien woningen, waarbij een betalingsachterstand in alle gevallen de reden was. Met onze netwerkpartners verzorgden we voor alle betrokken bewoners een vangnet. In 2021 ontruimden we nog 29 woningen. Preventieve maatregelen en intensieve samenwerking met onze partners ligt aan die afname ten grondslag.

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 2022 namen er 14 woningcorporaties deel aan Thuis in Limburg. Met ruim 120.000 verhuureenheden bemiddelt de website het grootste woningaanbod van Limburg. In 2022 verhuurde Wonen Limburg 1.785 woningen via Thuis in Limburg aan nieuwe huurders.

EEN THUIS VOOR STATUSHOUDERS

In 2022 verhuurden we in de Limburgse gemeenten waar we werkzaam zijn 128 woningen aan statushouders. Dat was 7,2 % van al onze verhuurde woningen.

Statushouders zijn asielzoekers die in Nederland mogen blijven. De overheid helpt deze mensen bij het opbouwen van hun bestaan. Daar hoort een thuis bij. Wettelijk is geregeld dat gemeenten voor huisvesting zorgen, meestal samen met woningcorporaties. In 2022 was vaak in het nieuws dat de opvang en doorstroming van asielzoekers en statushouders sterk onder druk staan. De taakstelling voor gemeenten om statushouders te huisvesten werd daarom in de tweede helft van 2022 extra hoog.

Grote toestroom zorgt voor druk op de woningmarkt

Wonen Limburg maakt in de prestatieafspraken met gemeenten afspraken over hoeveel statushouders we een thuis kunnen bieden. Dat is een ingewikkeld vraagstuk, want door de grotere toestroom van statushouders en andere bijzondere doelgroepen komt het reguliere aanbod onder druk te staan. Wij vinden het belangrijk om (toekomstige) huurders keuzevrijheid te bieden, maar mensen ervaren die keuzevrijheid (vaak) niet. Met gemeenten gaan we het gesprek aan over manieren om een eerlijke verdeling van woonruimte mogelijk te blijven maken.

Ook de komende tijd blijft er sprake van crisis in de asielopvang en stagnatie in de doorstroom door een tekort aan huisvesting. Dit betekent dat de taakstelling voor 2023 onverminderd hoog zal blijven. Daarom kijken we naar extra oplossingen zoals de bouw van tijdelijke woningen.

WOONWAGENS

We hebben in 2022 op de locatie Paalweg 4 standplaatsen met bergingen en 1 huurwoning overgenomen van de gemeente Stein. In november hebben we op deze locatie 3 nieuwe huurwoningen opgeleverd.

BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde mutatiegraad van het woningbezit van Wonen Limburg bedroeg in 2022 6,8% (2021: 7,3%). De leegstand was 0,8% (2021: 1,1%). We berekenen de leegstand door de huurderving af te zetten tegen de huuropbrengsten voor de geconsolideerde jaarrekening. Kijken we alleen naar de huurderving, dan zie we een daling ten opzichte van vorig jaar (€ 1,5 mln tegenover € 2,0 mln).

3.3 LEEFBAARHEID

We vinden het belangrijk dat onze bewoners in hun huis, straat en buurt een thuisgevoel ervaren. Daarom is leefbaarheid een integraal onderdeel van elk project, groot en klein, dat we aanpakken. In 2022 zetten we extra in op een relatief klein deel van onze bewonersgroep: de 5 tot 15% van de mensen die extra hulp en begeleiding nodig hebben om zich staande te houden in de maatschappij. We richtten ons enerzijds op deze mensen omdat zij vaak niet lekker in hun vel zitten en dus geen thuisgevoel ervaren. Anderzijds drukken zij vaak een groot stempel op de leefbaarheid van hun woonomgeving.

Moeilijk bereikbare doelgroep

Het gaat om een kleine groep mensen die vaak niet in beeld is bij zorg- en welzijnsorganisaties. Als corporatie komen wij achter vrijwel iedere voordeur. Daarom zien we het als onze taak om deze mensen te bereiken en te begeleiden naar volwaardige deelname in de maatschappij. Daarom werken we onder meer met ervaringsdeskundigen: mensen die zelf het nodige hebben meegemaakt in hun leven en daardoor goed begrijpen hoe ze deze groep moeten benaderen. Verder startten we met de inzet van talentmakelaars. Dat zijn mensen met een fijnmazig netwerk in de buurt waar ze zelf wonen. Zij pikken nog meer op dan onze medewerkers die regelmatig in de buurt aanwezig zijn.

De dwarszitter: om dromen en talenten te delen

“De dwarszitter is een uitklapbaar stoeltje dat dwars op een bankje, muurtje of andere zitplek kan worden gezet. Als talentmakelaar willen we altijd met mensen in gesprek komen over hun talenten en hun dromen. Vervolgens kijken we of we kunnen helpen om die dromen waar te maken. De dwarszitter maakt het makkelijk om met mensen in gesprek te gaan.”

Talentmakelaar Ilona Kil

Integrale aanpak

We zijn dus steeds meer bijna één op één met bewoners bezig om de leefbaarheid van wijken en buurten te versterken. Dat vergaande contact met bewoners hebben we niet alleen als de situatie van de bewoner daartoe aanleiding geeft. Er zijn ook veel bewoners met wie we weinig contact hebben omdat er geen speciale reden voor is. Onder hen zit veel verborgen talent en potentieel dat

we graag boven water halen. Tot slot horen we graag van zo veel mogelijk mensen hoe zij aankijken tegen hun eigen straat en buurt. Zeker als we plannen maken voor fysieke ingrepen in een buurt, kijken we eerst samen met bewoners naar de onderliggende sociale vraagstukken en behoeften.

SAMENWERKING LOKALE PARTNERS

Uiteindelijk zoeken we als organisatie naar manieren om wijken en buurten in hoge mate zelfredzaam te maken. De inzet van de talentenmakelaars bijvoorbeeld is een initiatief dat wij nu faciliteren, maar waarvan we verwachten dat het uiteindelijk op de een of andere manier door de wijk wordt overgenomen. Over de hele linie zien we dat de inbreng van bewoners in de kwaliteit van hun leefomgeving steeds groter wordt. Onze eigen rol is dan die van middenpartij tussen de markt, de overheid en bewoners.

**Bekende gezichten worden in de wijk
“Ons team werkt vanuit Keent Moesel
Centraal. Samen zitten we in een voormalige
dierenwinkel met aan alle kanten ramen:
letterlijk in de etalage dus. Wij zien iedereen
die voorbijkomt en iedereen die voorbijkomt
ziet ons. Zo worden we bekende gezichten
voor elkaar. Daar begint het. We horen hier
veel meer dan vanuit ons kantoor aan de
andere kant van de stad. En we kunnen
doorvragen, om elkaar echt te begrijpen.”**

Dieneke Joosten, strategisch uitvoerder

SOCIALE IMPACT MEETBAAR MAKEN

Het rendement van ons werk als corporatie is maar deels uit te drukken in de financiële opbrengst. Zeker als het gaat om leefbaarheid is het sociale rendement ons belangrijkste resultaat. Dat rendement is niet zo makkelijk inzichtelijk te maken. Sinds het verslagjaar werken we met een tool van MAEX: een methodiek om sociale impact te kwantificeren. Aan de hand van die tool kunnen we de ontwikkeling van een wijk uitdrukken in een ‘social handprint’, gebaseerd op de zeventien sustainable development goals van de Verenigde Naties. Dankzij deze tool kunnen we niet alleen duiden hoe wijken zich ontwikkelen, maar ook zien welke randvoorwaarden daarbij voor succes hebben gezorgd.

LEEFBAARHEIDSUITGAVEN

In bijlage 1 ziet u wat we in 2022 uitgaven aan leefbaarheid.

LEEFBAARHEID IN DE PRAKTIJK

In 2022 kwam onze aandacht voor leefbaarheid onder meer terug in deze projecten:

Talentenmakelaars

In 2022 en 2023 willen we in totaal met zes talentenmakelaars werken. Dat zijn wijkbewoners die op individueel niveau contact hebben met voor instanties ‘onzichtbare’ of moeilijk bereikbare medebewoners. Cru genoeg zijn zij sinds de coronatijd vaak nog beter op de hoogte van wat er speelt in de wijk. Mensen waren vaker thuis en richtten zich mede daardoor meer op hun directe omgeving. Het contact dat talentenmakelaars hebben met medebuurtbewoners kan achter de voordeur plaatsvinden, maar bijvoorbeeld ook in de rij bij de buurtsuper. Op die manier benutten we natuurlijke ontmoetingsmomenten beter dan we als instantie zelf kunnen.

Horst West

Bewoners van Horst West gaven signalen af dat de leefbaarheid in een aantal wijken onder druk stond. Zij namen zelf het initiatief voor het plan Westenwind, waarin ze beschrijven welke veranderingen er volgens hen nodig zijn om Horst West ook in de toekomst een prettige woonplek te houden. De bewoners, Synthese, gemeente en Wonen Limburg kijken nu gezamenlijk hoe ze de buurt weer toekomstbestendig kunnen maken. Bijzonder in dit project is dat we niet alleen naar Horst West, maar naar het hele dorp kijken, om het totaalplaatje – zoals de totale hoeveelheid sociale huurwoningen – kloppend te maken.

Heerlen Noord

In Heerlen Noord werken we samen met de gemeente en andere organisaties aan een grootschalige, meerjarige verbetering van drie zogenoemde focuswijken. In die wijken ligt een grote vastgoedopgave, als ook een aanzienlijke sociale opgave. De gemeente Heerlen, Stadsregio Parkstad, het ministerie van BZK, Weller en Wonen Limburg zetten zich in om die sociale en fysieke opgave integraal op te pakken.

Kleurrijk West

In de wijk Centrum-West in Venray zijn we samen met de bewoners bezig om te werken aan een wijk waarin bewoners hun talenten in kunnen zetten, de verbinding met elkaar op kunnen zoeken en (weer) trots kunnen zijn op hun wijk. Daarvoor is gekozen voor een sociaal-artistische insteek. Daarnaast ontwikkelen we met de bewoners een methode van een wijkaanpak waarin de duurzame sociale ingrepen door bewoners zelf worden geïnitieerd, uitgevoerd én geborgd zodat er ook voor de toekomst voldoende basis ligt en deze manier van werken

ook in andere wijken mogelijk is. De activiteiten van de bewoners zijn te vinden op verschillende socials die zij zelf bijhouden onder de naam Kleurrijk West.

Hofjeswonen

Op verschillende plekken in Limburg werken we aan hofjeswonen volgens het Samen Wonen-concept. Dit is een woonvorm voor bewoners die graag naar elkaar omkijken. Bovendien worden bewoners al tijdens de voorbereidingen bij het project betrokken. Daardoor kunnen ze invloed uitoefenen op onder meer de uitstraling van de woningen en het ontwerp van de tuin. In 2022 werd onder meer de Kruihof in Venray feestelijk geopend.

Hofje zorgt voor doorstroom op de woningmarkt

“Zo’n hofje zorgt ook voor doorstroom op de woningmarkt. Ik ben zelf het beste voorbeeld. Mijn vrouw en ik woonden in een groot koophuis. Daar woonden we prettig, dus het was lastig om het op te geven. De saamhorigheid in het hofje gaf de doorslag. Nu woont er in ons oude huis een gezin met kinderen. Zo krijgen zij ook een kans op de woningmarkt.”

Willy van Diest, Weert

Trots op mijn buurt

Voor de tweede keer organiseerden we in 2022 de prijsvraag ‘Trots op mijn buurt’. Bewoners vertelden ons waarom zij in de geweldigste straat of meest fantastische buurt wonen. De winnaars van de prijsvraag kregen een prijs overhandigd om hun buurt nog leuker of mooier te maken. Met deze prijsvraag willen we de vele bewoners in het zonnetje zetten die zich dag in, dag uit inzetten voor een prettige, leefbare woonomgeving.

Groene voortuinen

Bij een nieuwbouwproject in Weert nodigden we bewoners uit om gezamenlijk hun nieuwe voortuinen aan te leggen. Dat zorgde er niet alleen voor dat het straatbeeld een groene impuls kreeg, maar ook dat bewoners elkaar alvast leerden kennen door gezamenlijk de handen uit de mouwen te steken.

Welkom Thuis gesprekken

In het verslagjaar startten we de Welkom thuis gesprekken. Dat zijn gesprekken met bewoners die

geen directe aanleiding hebben, maar vaak wel op een natuurlijk moment plaatsvinden – bijvoorbeeld als we fysieke ingrepen in huis of in de buurt doen. We vragen huurders wat ze van ons verwachten en wat we voor ze kunnen betekenen. We proberen ook bewoners met aanvullende talenten of vragen met elkaar in contact te brengen. Omgekeerd gebruiken we de uitkomsten uit deze gesprekken om ons beleid kritisch tegen het licht te houden.

Ervaringsdeskundigheid en overwegingsgroepen

Al langer zetten we ervaringsdeskundigen in om bewoners te bereiken die anders uit het zicht dreigen te raken. Inmiddels zijn vanuit deze aanpak een aantal overwegingsgroepen opgericht. Dat zijn voor iedereen toegankelijke bijeenkomsten waarin mensen ervaringen uitwisselen en zo elkaar helpen hun weg te vinden in de maatschappij.

De kracht van de wijk

“Ik ben positief verrast door de kracht in onze wijken en buurten. Overal zie ik voorbeelden van mensen die hun burens willen helpen. Die bijvoorbeeld boodschappen voor een ander doen. Of het groen in de binnentuin van hun gebouw bijhouden. Dat hoeven geen grote projecten met spetterende namen te zijn. Dit zijn gewoon mensen die dag in, dag uit hun woonplek een beetje fijner maken.”

Romy Dassen, wijk- en complexbeheerder

3.4 CONTACT MET ONZE HUURDERS

BUURTWINKELS EN WOONADVIESTEAM

Onze buurtwinkels en het WoonAdviesTeam zijn het eerste aanspreekpunt voor bewoners die contact met ons zoeken. Bij de buurtwinkels lopen bewoners gemakkelijk even binnen met een vraag of een verzoek, en ook telefonisch weet men ons te vinden. We streven ernaar om alle vragen zo snel mogelijk correct te beantwoorden. Daarnaast is er aandacht voor het proactief informeren van bewoners, juist om massaal vraag/antwoordverkeer vóór te zijn. Tips en klachten van bewoners bespreken we integraal in de teams om hiervan te leren.

De telefoon blijft een populaire vorm van contact zoeken. In 2022 werd het WoonAdviesTeam ongeveer 85.000 keer gebeld. Dit is iets meer dan voorgaande jaren. Het KCC van onze onderhoudspartners, 24Rosa, beantwoordde ruim 62.000 telefoontjes. Bij hen was er juist een daling. Die is te verklaren: door de opheffing van de coronamaatregelen konden het onderhoud en de daarbij horende huisbezoeken weer volop plaatsvinden, waardoor er veel minder opnieuw gepland hoefde te worden.

KLACHTENAFHANDELING

Als bewoners ontevreden zijn over onze dienstverlening, kunnen ze contact met ons opnemen. In eerste instantie proberen we er altijd samen uit te komen. In sommige gevallen lukt dat niet. In zo'n geval is de tweede stap dat bewoners met hun klacht naar de huurdersorganisatie stappen. Die probeert dan te bemiddelen tussen de twee partijen. Als bewoners niet tevreden zijn met de uitkomst van dat proces, kunnen ze ten slotte een klacht indienen bij de regionale geschillencommissie.

Klachten in 2022

In 2022 ontvingen we 51 klachten, al dan niet via de huurdersorganisaties. De meeste klachten hadden betrekking op onderhoudswerkzaamheden.

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

De ambtelijk secretaris is mevrouw E. Loop.

GESCHILLEN IN 2022

Bij de geschillencommissie werden negentien geschillen (in 2021 zestien) met Wonen Limburg ingediend. Hiervan losten we er vijf op, waarna ze werden ingetrokken. Drie geschillen werden ongegrond verklaard, twee geschillen werden doorverwezen naar de klachtencommissie en drie geschillen werden doorverwezen naar de Huurcommissie. De overige geschillen lopen nog. Vier geschillen hadden betrekking op mutatie. We signaleerden dat de communicatie door de ketenpartner bij het verhuisadviesgesprek niet altijd optimaal verliep. Daarom sluit de medewerker Contactmomenten van Wonen Limburg sinds het verslagjaar het laatste kwartier aan bij dit gesprek, om na te gaan of alles duidelijk is.

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. De benchmark gaat uit van de cijfers uit 2021.

• *Huurderstevredenheid*

Nieuwe bewoners geven ons een 8. Dit is 0,4 hoger dan in 2021 en boven het landelijk gemiddelde. Bewoners met een reparatieverzoek geven ons een 7,7. Dit is 0,1 hoger dan in 2021 en gelijk aan het landelijk gemiddelde. Vertrokken huurders zijn wat minder tevreden: zij geven ons een 7,2. Dit is weliswaar 0,5 hoger dan in 2021, maar het is onder het landelijk gemiddelde. Sinds we het verhuisadviesgesprek verbeterden door de medewerker Contactmomenten het laatste kwartier te laten aansluiten, zien we een verbetering.

• *Beschikbaarheid en 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 € 554 iets onder het landelijk gemiddelde van € 561.

• *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 (7,4 versus 6,9) en is ten

opzichte van 2021 met 0,1 gestegen. De kosten voor het instandhouden (vijfjarig gemiddelde) liggen met € 3.118 hoger dan het landelijk gemiddelde.

• **Duurzaamheid**

Hoe duurzaam is de woningvoorraad van corporaties? Hierbij is aandacht voor de energetische prestatie en de CO2-uitstoot. Ons primaire fossiele energieverbruik van 183,0 kWh/m² maakt dat we met de verduurzaming goed op schema liggen en beter presteren dan gemiddeld (198,4 kWh/m²).

• **Bedrijfslasten**

Dit zijn de kosten die corporaties maken om het verhuur en beheerproces te organiseren. De bedrijfslasten zijn gestegen van gemiddeld € 932 per woning naar gemiddeld € 1.157 per woning tegenover € 877 gemiddeld in de sector. Dit verschil ten opzichte van het gemiddelde in de sector 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 2021 wordt met name veroorzaakt door hogere personeelslasten en inleenkosten, onder meer voor de projecten Integrale Dienstverlening Onderhoud en Digitale Dienstverlening.

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 stuurt KWH vragenlijsten naar onze huurders om te vragen hoe zij de dienstverlening waarderen. In 2022 werd de geldigheidsduur van het KWH-label voor Wonen Limburg verlengd tot maart 2024. Slechts een deel van de scores van KWH wordt gebruikt voor het onderdeel Huurdersoordeel van de Aedes benchmark (zie pagina 17), vandaar dat deze scores niet gelijk zijn.

Eigen norm

Op alle KWH-onderdelen scoren we voldoende, met een gemiddelde van 7,8 (0,1 punt hoger dan in 2021). Onze interne (hogere) norm haalden we helaas niet op de onderdelen 'reparatieverzoeken' en 'onderhoud'. Deze onderdelen laten wel een mooie verbetering zien, maar scoren nog net onder de interne norm. Het onderdeel 'woning zoeken' is vervallen. Met ingang van 2022 nemen we dit mee in het onderdeel 'nieuwe woning'.

KLANTTEVREDENHEIDSSCORES 2022 (KWH)

ONDERWERP	2022	2021
Vertrokken huurders	7,6	7,5
Nieuwe huurders	7,7	7,7
Reparaties	7,9	7,8
Onderhoud	7,8	7,7
Totaal	7,8	7,7

Algemene dienstverlening

Sinds 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 dat dit onderdeel inhoudelijk wat gewijzigd is in 2022, waardoor een zuivere vergelijking niet mogelijk is. De score voor dit onderdeel is 7,3. We zien daar nog verbetermogelijkheden door verdere digitalisering van het monitoren van de afhandeling van onze klantcontacten.

3.5 VERSLAG HUURDERSRAAD

INLEIDING

2022 was voor de Huurdersraad (HR) een jaar van nieuwe kansen en ontwikkelingen. Helaas vertegenwoordigt de HR na het vertrek van de Huurdersvereniging Noord-Limburg niet meer alle huurdersorganisaties van Wonen Limburg. Door deze verandering was het des te belangrijker dat de HR reflecteerde op de eigen toekomst. Dat was iets waar de HR naar aanleiding van de herijkte strategische koers toch al druk mee bezig was. In 2022 werd daarom de werkgroep HR 2.0 opgericht, die moet komen met een voorstel voor een toekomstbestendig model voor de Huurdersraad. Een mooie en belangrijke stap.

DE BELANGRIJKSTE ONDERWERPEN IN 2022

1. Toegankelijkheid

De HR heeft het afgelopen jaar meermaals gepleit voor een koppeling van de doelstellingen uit het VN-verdrag voor de rechten van de mens met een beperking en het beleid van Wonen Limburg. Dit was bijvoorbeeld het geval bij de adviezen over het scootmobielbeleid en de portefeuilleplannen vastgoed. De Huurdersraad zou graag zien dat Wonen Limburg het VN-verdrag een vaste plek geeft binnen de eigen ambities.

2. *Duurzaamheid*

De HR is heel betrokken bij de klimaatdoelstellingen van Wonen Limburg. De duurzaamheidsstrategie van de corporatie staat beschreven in het portefeuilleplan waarover de HR heeft geadviseerd en dat is vastgelegd in een strategisch kompas. De HR is erop gebrand dat de verduurzaming van bestaand bezit geen achterstand oploopt en toetst daarom met name vastgoedtransacties scherp aan dit strategisch kompas. Dat is extra belangrijk met het oog op de hoge energieprijzen en bijbehorende energiarisico's.

3. *HR 2.0*

De Huurdersraad Wonen Limburg heeft in haar vergadering van 15 maart 2022 besloten tot het instellen van een werkgroep HR 2.0, die zich buigt over de toekomst van de HR. Samen met Wonen Limburg werd bepaald dat die als taakstelling kreeg: het vinden van een passende vorm van huurdersparticipatie die voorziet in het vergroten van de betrokkenheid van huurders door een verbreding van de huurdersvertegenwoordiging. Deze werkgroep bestaat uit de voorzitter en secretaris van de Huurdersraad, een vertegenwoordiger uit elk van de huurdersorganisaties en een afgevaardigde van Wonen Limburg. De werkgroep wordt begeleid door een extern adviseur.

4. *(Landelijke) Prestatieafspraken*

In 2022 maakte het ministerie van Volkshuisvesting landelijke prestatieafspraken met de corporatiesector, 'in ruil' voor de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023. Omdat deze afspraken van invloed zijn op het (strategisch) beleid van Wonen Limburg, woonde de HR in aanloop naar de ondertekening ervan een aantal bijeenkomsten van de Woonbond bij. De HR stond positief tegenover de afspraken die de Woonbond en de sector ondertekenden. Toch is het onzeker in hoeverre de gestelde ambities onder de huidige omstandigheden (PAS, energieprijzen, inflatie) nog (financieel) haalbaar zijn. De HR betreft dit ten zeerste.

5. *Communicatie*

De HR besteedde in het verslagjaar veel aandacht aan communicatie:

- Op momenten dat de communicatie niet of minder goed liep, is de HR hierover met Wonen Limburg het gesprek aangegaan.
- In een klachtenoverleg zijn de afspraken over doorverwijzing en afhandeling hernieuwd en bekrachtigd.

- Er vond een kennismaking plaats met het MT Mens en Maatschappij om elkaar en elkaars werkwijze beter te leren kennen. Door nieuwe gezichten en marktontwikkelingen is het soms nodig afspraken te herbevestigen. Bijvoorbeeld bij de werkwijze rondom adviesaanvragen en de te hanteren reactietermijnen bij nieuwe projecten en vastgoedtransacties. Na drie spoedaanvragen maakte de HR hierover opnieuw afspraken met het team Aassetmanagement (Vastgoed). Afsproken werd dat lokale Huurdersorganisaties sneller worden betrokken bij projecten en aankopen.
- Tot slot is ook de interne communicatie met Wonen Limburg verbeterd door op intranet aandacht te vragen voor de procedures van adviesaanvragen voor de HR. Doordat de Huurdersraad een vaste plek op intranet heeft, zijn de te hanteren formats en de procedure voor (nieuwe) medewerkers snel duidelijk. Ook zijn de adviesaanvragen, adviezen en de bestuurlijke reacties op deze adviezen makkelijk terug te vinden. Hierdoor heeft het werk van de HR meer bekendheid gekregen binnen Wonen Limburg.

ORGANISATIE

BESTUUR

De stichting Huurdersraad Wonen Limburg is een samenwerkingsverband van drie 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 Dagelijks Bestuur (DB) bestaat uit de voorzitter en twee leden die door en uit het AB worden benoemd.

Ontwikkelingen in 2022 met betrekking tot het bestuur van de HR zijn:

- In verband met beperkingen als gevolg van corona, is het vorig jaar helaas niet gelukt een gepast afscheid te organiseren voor de vertrekkende voorzitter en secretaris. Op 4 juli 2022 heeft dit alsnog plaatsgevonden tijdens de Huurdersdag in 't Gasthoês in Horst. Hierbij waren ook het directieteam en enkele medewerkers van Wonen Limburg aanwezig.
- De voorzitter en secretaris waren een jaar in functie. Op 5 juli is hun functioneren besproken en beoordeeld. Beiden ontvingen een goede beoordeling en hebben opnieuw het vertrouwen van het AB gekregen.
- Dhr. Thieu Reijnen is in de vergadering van 15 maart 2022 als tweede DB-lid benoemd.

OVERLEGGEN

Overleg met bestuur Wonen Limburg

In het verslagjaar had de HR vijf keer een formele vergadering met het bestuur van Wonen Limburg. Waar nodig waren ook beleidsmedewerkers aanwezig om een toelichting te geven op een beleidsonderwerp of om vragen te beantwoorden. De agenda voor dit overleg wordt door de voorzitter en secretaris samen met de bestuurder vastgesteld. In deze overlegvergaderingen worden ontwikkelingen bij de Huurdersraad, de Huurdersorganisaties en bij Wonen Limburg besproken en meningen uitgewisseld. Ook wordt vaker ingezoomd op landelijke ontwikkelingen.

Overleg Huurderscommissarissen

De Huurdersraad heeft in 2022 eenmaal overlegd met de huurderscommissarissen van Wonen Limburg. Het ingeplande overleg van 18 oktober kon helaas geen doorgang vinden. Het overleg met de huurderscommissarissen wordt als constructief ervaren. De commissarissen zijn erg geïnteresseerd in de standpunten van huurders, denken mee vanuit het huurdersbelang en geven waardevolle adviezen. De Huurdersraad had graag een kennismakingsafpraak georganiseerd met de gehele RvC. Dit is in 2022 helaas niet gelukt en zal in het nieuwe jaar plaatsvinden.

Werkgroepen

De Huurdersraad kent een aantal vaste werkgroepen:

- Werkgroep Betaalbaarheid
- Werkgroep Duurzaamheid
- Werkgroep Financiën
- Werkgroep Ketensamenwerking, dienstverlening en onderhoud
- Werkgroep Klachtenafhandeling
- Werkgroep HR 2.0 (sinds maart 2022)

De leden van de werkgroepen zijn verantwoordelijk voor een gedegen terugkoppeling aan de Huurdersraad. De verslagen van de werkgroepen worden ter kennisname toegevoegd aan de agenda van de Huurdersraad.

ADVIEZEN

1. Scootmobielbeleid

Op 9 maart adviseerde de HR positief over het voorgenomen scootmobielbeleid van Wonen Limburg. De HR is positief over dit beleid dat zich richt op het creëren van voldoende passende stallingsplaatsen. De HR gaf in haar advies aan dat zij iedere ontwikkeling die leidt tot meer regie van kwetsbare bewoners over hun eigen leven aanmoedigt.

2. Huurbeleid 2022

De HR ontving de initiële adviesaanvraag over de Huuraanpassing 2022 op 28 januari. Omdat het wettelijk kader langer op zich liet wachten dan gewenst, is er op 14 februari een extra overleg geweest met de HR. Nadat bekend werd wat het beleid van de rijksoverheid zou worden, is er op 17 februari een gewijzigde adviesaanvraag verzonden. Hoewel de HR van mening was dat de voorgestelde huurverhoging onder de gestelde kaders en binnen de huidige omstandigheden op de eerlijkste manier vorm heeft gekregen, was dit voor de HR desalniettemin een pijnlijk besluit; per slot van rekening is elke huurverhoging in de huidige tijd moeilijk te verteren.

De samenstelling van het AB en het DB van de Huurdersraad was eind 2022 als volgt:

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

3. Portefeuilleplannen Vastgoed

Op 11 mei van dit jaar ontving de HR voor het eerst twee aparte adviesaanvragen voor het portefeuilleplan vastgoed 2022-2035: voor de Stichting Wonen Limburg (WL) én voor Wonen Limburg Accent (WLA). Dit resulteerde in twee adviezen van de HR. De HR is in algemene zin te spreken over de sociaal-maatschappelijke ambities van Wonen Limburg. De portefeuilleplannen maken de ambities tastbaar; iets waar de HR ook om heeft gevraagd. De financiële paragrafen heeft de HR ter kennisname aangenomen. Vanuit haar belangenbehartigende rol heeft de HR zich vooral gericht op de sociaal-maatschappelijke context en een aantal inhoudelijke accenten gelegd die zij aan Wonen Limburg heeft meegegeven:

1. Het beter benutten van bestaand vastgoed (WL/WLA): De rol en het gebruik van bestaand vastgoed is een belangrijk thema dat veel mogelijkheden biedt, maar waar volgens de HR nog te weinig gebruik van wordt gemaakt.
2. VN verdrag/agenda 22 (WL/WLA): De HR zou graag zien dat WL/WLA het VN-verdrag voor de rechten van de mens een plek geeft binnen de eigen vastgoedambities.
3. Zorgvastgoed (WL): De HR is er voorstander van om het zorgvastgoed en andere vormen van woonclusters uit te breiden, met het oog op toekomstige (demografische/beleidsmatige) ontwikkelingen.
4. Vereniging van Eigenaren (VvE): Huurdersparticipatie in het geval van een (gemengde) VvE moet tijdig worden opgepakt in samenwerking met lokale Huurdersorganisaties.

4. Aankoop 25 woningen Vrieheide Heerlen

Het betreft een gezamenlijk project met collega corporatie Weller. Waarbij Weller 26 woningen aankocht en Wonen Limburg 25. De HR adviseerde positief over deze aankoop, omdat deze past binnen de strategische koers van Wonen Limburg, haar sociaal-maatschappelijke doelstellingen en het Nationaal Plan Heerlen Noord. De maatschappelijke meerwaarde speelt ook voor HR de belangrijkste rol. De HR maakte wel bezwaar tegen de korte termijn waarmee de aanvraag moest worden afgedaan.

5. Aankoop studentencomplex Think Tank

De HR adviseerde op 23 november positief over deze toevoeging van het aantal (studenten) woningen aan het sociale segment. Wel stelde zij vragen over de verduurzaming van aangekochte woningen met slechte energielabels en de invloed hiervan op de duurzaamheidsdoelstellingen.

4. ZONDER HUIS GEEN THUIS

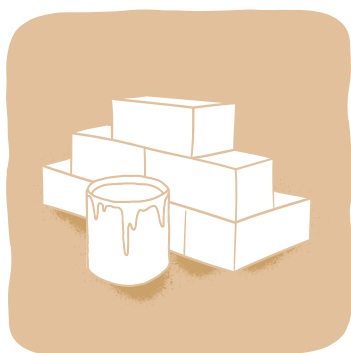
De kerntaak van Wonen Limburg is zorgen voor genoeg betaalbare woningen. Woningen die veilig, gezond en prettig zijn om in te leven. Nu en in de toekomst. In eerste instantie zijn we er voor mensen die niet zelf in staat zijn om hun huisvesting te regelen. Daarnaast zijn we er voor mensen met een middeninkomen, die op de vrije markt vrijwel niet terecht kunnen. Via Wonen Limburg Accent bieden we ook aan deze groep betaalbare woningen.



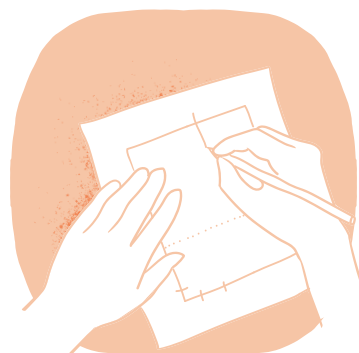
We leverden 10 projecten met 126 woningen op



We hebben onze eerste strategische samenwerkingen gesloten met ontwikkelaars en zorgpartijen.



We hadden 19 projecten met 947 woningen in uitvoering



We hadden 51 projecten met 1.670 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 sociaal-maatschappelijke vraag leidend en het vastgoed een deel van de oplossing (zie ook paragraaf 5.1).

Inzetten op gebiedsontwikkelingen

De vraag naar betaalbare woningen en ook onze eigen ambitie is groot. Dat vraagt om andere oplossingen dan alleen stenen stapelen. We kijken bewuster naar welke toegevoegde waarde we als Wonen Limburg met het bouwen van woningen leveren. We kiezen hierbij ook steeds bewuster voor gebiedsontwikkelingen, in plaats van de ontwikkeling van een enkel perceel of pand. Daarin willen we verder gaan dan alleen kijken naar ons eigen bezit. Door zelf een stedenbouwkundig plan op te laten stellen, proberen we partijen uit hun comfortzone te trekken. Samen kunnen we dan nadenken over hoe we echte meerwaarde in een gebied kunnen creëren, anders dan met de reguliere vorm van ontwikkelen. Het is nieuw voor ons om op deze manier te kijken naar gebiedsontwikkelingen en daar waar nodig ook echt de lead te nemen. Wij zijn ervan overtuigd dat het noodzakelijk is, om vernieuwingen en verbeteringen aan te brengen in onze toekomstige plannen en woonomgevingen.

Samen maken we de buurt

“In Weert hebben we een nieuwe manier van werken bedacht. In de wijken Keent en Moesel gaan we veel bouwen en verbouwen. Daarom hebben we een kantoor geopend midden in de wijk. Daar zitten we samen met mensen van de gemeente. En met andere organisaties die in de wijk werken. We voeren veel gesprekken met hen en met bewoners. Hun ideeën verwerken we vervolgens in onze bouw- en verbouwplannen. Onze plannen voor de wijk maken we dus mét de wijk en ín de wijk. Dan kun je met recht zeggen: samen maken we de buurt.”

Ger Peeters, bestuurder

Geïntegreerde wijken

Een belangrijk uitgangspunt is dat we geloven in geïntegreerde wijken, met zowel sociale huurwoningen als woningen boven de huurtoeslaggrens (> € 763,47)

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.

DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELINGEN IN DE PRAKTIJK

Ontwikkeling studentenhuisvesting en communitybuilding in Maastricht

In 2022 hebben we een uitbreiding op onze portefeuille gerealiseerd in Maastricht. We verwierven drie complexen met onder meer studentenhuisvesting en een te transformeren kantorencomplex aan de Adelbert van Scharnlaan met een mix van van reguliere en studentenappartementen. Er ligt een mooie kans om te onderzoeken hoe het beheer van deze gebouwen kan bijdragen aan communitybuilding in dit deel van Maastricht. We kijken hier heel gericht naar vastgoed dat maatschappelijke ontmoeting en of activiteiten stimuleert.

Ontwikkeling Willemskwartier Heerlen

We geloven in de gebiedsontwikkeling Willemskwartier in Heerlen en willen daarom verder gaan dan alleen kijken naar ons eigen bezit. Door zelf een stedenbouwkundig plan te laten opstellen, proberen we partijen mee te laten denken over het creëren van echte meerwaarde in dit gebied.

Duurzaamheid en houtbouw

In 2022 hebben we een mooie start gemaakt in projecten in houtbouw, want de reductie van CO2 is een belangrijke pijler voor Wonen Limburg. We brengen dit tot uiting in de projecten Donderhof in Roermond, Aldenhofpark in Hoensbroek, Dorpstraat in Brunssum, het Kazernekwartier in Venlo en het project Buitenjop in Weert. In de nieuwbouwstrategie die we in 2023 vaststellen, nemen we kaders en richtlijnen op, zodat we kansrijke houtbouwontwikkelingen kunnen vaststellen.

Tijdelijke woningen

De toevoeging van tijdelijke woningen is een van de oplossingen voor de piek in de woningbehoefte op de Nederlandse markt. Wonen Limburg realiseerde onder meer in Panningen, Weert en recent in Maasgouw tijdelijke huisvesting. Met 36 woningen in Roerdalen dragen we bij aan de grote behoefte in deze gemeente aan huisvesting voor lokale woningzoekenden, statushouders, Oekraïense vluchtelingen en spoedzoekers. We zijn met meerdere gemeenten in Limburg in gesprek over het toevoegen van tijdelijke woningen en hebben in de begroting 2023 al rekening

gehouden met 200 extra tijdelijke woningen. Ook met de Provincie en Aedes bekijken we hoe aan de tijdelijke woningvraag zo snel en effectief mogelijk kan worden voldaan.

Zorgvastgoed

De demografische ontwikkeling in de provincie Limburg laat een stevige vergrijzing van de bevolking zien. Samenwerking met zorgondernemers en het realiseren van voorzieningen voor grootschalige en gespecialiseerde zorg is daarom een belangrijk speerpunt voor Wonen Limburg. In 2022 hebben we tot een aantal belangrijke zorgprojecten besloten. Donderhof in Roermond, Lazaristen in Panningen, Beneluxlaan in Geleen en Atrium in Kerkrade (met Wonen Limburg Accent) zijn hier voorbeelden van. Ze dragen bij aan de uitbreiding van intramurale en extramurale zorgplekken en vormen zo een mooie aanvulling op het zorgvastgoed dat we al bezitten. Met de ontwikkeling van deze projecten geven we ongeveer 200 mensen met een zorgindicatie een mooie plek in Limburg.

4.2 ONTWIKKELING VAN ONS BEZIT

In 2022 verkocht Wonen Limburg 45 woningen. Daarnaast sloopten we één woning. Verder kochten we 82 eenheden aan: 4 standplaatsen en 1 woonwagons in Urmond, 52 studentenwoningen in Maastricht en 51 woningen samen met woningcorporatie Weller (waarvan 25 door Wonen Limburg) als eerste stap om de leefbaarheid in de wijk Vrieheide in Heerlen te verbeteren.

ONS WONINGBEZIT EIND 2022

	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL 2022	TOTAAL 2021
Woonruimte	23.375	2.072	25.447	25.346
Bedrijfsruimte	13	140	153	155
Intramuraal	1.059	1	1.060	1.061
Maatschappelijk Vastgoed	152	3	155	154
Parkeergelegenheden	1.915	1.930	3.845	3.811
Overig	38	16	54	54
VoV	22	19	41	41
Beheer derden	67	0	67	67
Bestemd voor verkoop	28	6	34	27
Vastgoed ten dienste van de exploitatie	6	0	6	6
TOTAAL	26.675	4.187	30.862	30.772

4.3 WAT DEDEDEN WE AAN NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE?

We realiseerden in 2022 ongeveer 70% van de aantallen in onze begroting. We ervoeren ook in dit verslagjaar dat de bestemmingsplanwijzigingen veel tijd kostten wegens gebrek aan capaciteit bij gemeenten en door de duur van bezwaar- en beroepsprocedures. Ook de steeds complexer wordende wetgeving, de sterk veranderende marktsituatie en onzekere en stijgende bouwkosten vragen om langere projectvoorbereidingen. 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 2022 werden 10 projecten opgeleverd met in totaal 126 woningen. Hieronder lichten we drie projecten nader toe.

Hofje het Genietschap Weert

In Weert had een aantal senioren de wens om samen een ‘knarrenhofje’ te ontwikkelen, om zo voor elkaar te kunnen zorgen. Met een werkgroep bestaande uit toekomstige bewoners, architect en aannemer hebben we het project ontwikkeld. Het hofje is inmiddels gerealiseerd en heeft de naam het Genietschap gekregen. De locatie biedt woonruimte aan tien bewoners. Een elfde woning is in bruikleen gegeven aan de bewoners en is

ingericht als ontmoetingsruimte. Met de bewoners is een exploitatieovereenkomst afgesloten, zodat ze ook in de toekomst een stem hebben.

Ellenhof Ell

Sinds 2015 is Wonen Limburg aangesloten bij een groep enthousiaste dorpsbewoners in Ell die willen zorgen voor passende huisvesting in hun dorp. Naast Wonen Limburg is ook de gemeente Leudal aangesloten bij het initiatief. Volgens de initiatiefgroep zijn er te weinig mogelijkheden voor jonge woningzoekenden in Ell, waardoor deze wegtrekken en zich elders vestigen. Dit zorgt ervoor dat de leefbaarheid van het dorp onder druk komt te staan. Samen met het dorp heeft Wonen Limburg het initiatief omarmd. We zagen een mogelijkheid om het voormalige gemeenschapshuis te transformeren naar woningen. Inmiddels is het project gerealiseerd en hebben zes jongeren en vier senioren uit Ell een thuis gevonden in het voormalige gemeenschapshuis.

Laarveld fase 3 Weert

Op de uitbreidingslocatie Laarveld fase 3 heeft Wonen Limburg 25 eengezinswoningen gerealiseerd. Laarveld fase 3 is een uitbreidingslocatie aan de rand van Weert. Om de bereikbaarheid te verbeteren legde de gemeente Weert een fiets/loopbrug aan. De 25 woningen zijn conceptwoningen, om snel aan de woningbehoefte te kunnen voldoen.

OPGELEVERD IN 2022

Naam	Locatie	APPARTE- MENT	GROND- GEBONDEN WONING	MAAT- SCHAP- PELIJK	ZORG	DAEB/ niet-DAEB*
		Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	
Ellenhof	Ell	10				DAEB
Kompaswoningen (Barli woningen)	Maasbracht		10			DAEB
Groene Loper 2C	Maastricht	38				niet-DAEB
Hoebenakker	Nederweert		13			DAEB/ niet-DAEB
Woonwagens Paalweg	Stein		3			DAEB
Woonwagenstandplaatsen Paalweg	Stein		4			DAEB
Kattekop fase 3	Urmond		11			DAEB
Hofjeswoningen	Weert		11			DAEB
Woonwagens Watersnip	Weert		1			DAEB
Laarveld Fase 3	Weert		25			DAEB
TOTAAL		48	78			

* DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang.

PROJECTEN IN UITVOERING

In 2022 is voor 19 projecten, met in totaal 947 woningen, een opstalbesluit genomen. Deze zijn nog niet allemaal daadwerkelijk in uitvoering. Redenen hiervoor zijn dat er gewijzigde inzichten zijn, nieuwe onderhandelingen moeten plaatsvinden of dat er nog ruimtelijke procedures lopen. Hieronder lichten we twee projecten nader toe.

In Den Bosch Maasbree

De uitbreidingslocatie In Den Bosch in Maasbree bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen. Van de gemeente Peel & Maas kregen we de vraag om hier sociale huurwoningen te ontwikkelen. Op de beoogde plek was volgens het bestemmingsplan ruimte voor 10 woningen. Samen met de gemeente Peel & Maas zochten we naar een betere stedenbouwkundige verdichting. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een verkaveling voor 18 eengezinswoningen. De bouw is in 2022 gestart en de oplevering is gepland medio 2023.

Donderhof

De Donderhof in Roermond is het eerste appartementen- en zorgcomplex van Wonen Limburg dat wordt gerealiseerd in hout. Via zorgpartij Proteion gaan particuliere zorgondernemers uit de wijk Donderberg zelf 30 zorgstudio's in de Donderhof exploiteren. Deze kleinschalige verpleeghuisvoorziening is specifiek gericht op bewoners met een buiten-Europese achtergrond. Daarnaast komen op deze plek 16 sociale huurappartementen.

IN UITVOERING IN 2022

Naam	Locatie	APPARTE-	GROND-	MAAT-	ZORG	DAEB/ niet-DAEB*
		MENT	GEBONDEN WONING	SCHAP- PELIJK	Aantal	
Holikiday, Pr Hendriklaan/Dr Meiweg	Brunssum	27				DAEB
Beneluxlaan	Geleen				67	DAEB
Dr Jaegerstraat	Heerlen		13			DAEB
Saffierflat Heerlen	Heerlen	23				DAEB
Disselhof/Mol Horst	Horst	9				DAEB
Bakkerij Gerards/Veemarkt Horst	Horst	12				DAEB
Holikiday Landgraaf	Landgraaf	27				DAEB
In den Bosch Maasbree	Maasbree		18			DAEB
Dr Bakstraat	Maastricht	62				DAEB
Scheg 1A en 2 Maastricht	Maastricht	253				DAEB/ niet-DAEB
Adelbert van Scharnlaan	Maastricht	123				DAEB
Calvarie	Maastricht	121				DAEB
Lazaristen Panningen	Panningen	30			36	DAEB
Tijdelijke woningen Roerdalen	Roerdalen		36			DAEB
Donderberg (Donderhof)	Roermond		16		30	DAEB
Annadael	Sittard		8			DAEB
Beemdenstraat 38	Weert	24				DAEB
Woonwagens Poorterhof 2 + 3	Weert		3			DAEB
Plint Maria Wijngaard	Weert	9				DAEB
TOTAAL		720	94		133	

Oude dag in de eigen wijk

“Op de Donderberg wonen tachtig nationaliteiten door elkaar. Wij vinden het belangrijk dat die mensen hun oude dag in hun eigen wijk kunnen doorbrengen. Onze locatie ligt in het hart van de wijk. Met winkels en het wijkcentrum de Donderie op loopafstand. Daardoor blijven de bewoners straks onderdeel van hun wijk.”

Wilma Wijts, mede-initiatiefnemer Donderhof

PROJECTEN IN VOORBEREIDING

Aan het einde van 2022 waren 57 projecten in voorbereiding. In totaal gaat het om 2.058 woningen. Een korte toelichting op een aantal projecten die in 2022 in voorbereiding waren:

Kazernekwartier Venlo

Deze plek kent een rijke geschiedenis. Niet alleen vanuit de echte historie waarin op deze plek een fort en een legerkazerne heeft gelegen. Maar ook een geschiedenis waarin al jaren gezocht wordt naar een herinvulling van de plek. Deze plek vraagt zowel om een bijzondere architectonische als conceptuele invulling en we zijn dan ook het duurzame concept ‘De Herberg’ aan het uitwerken. De Herberg biedt een palet aan gemeenschappelijke voorzieningen die openbaar toegankelijk zijn. Zoals horeca, een centrale fietsenstalling met reparatie en verhuur, een kleine winkel, een centrale wasserette, deelkantoren/ deelwerkplekken en een gemeenschappelijke groene buitenruimte met bomentuin. Het voornemen is het gebouw in hout te ontwikkelen.

Gebiedsontwikkeling Keent Moesel, Fase 0 Buitenjop en Zevensprong

Eind 2019 is gestart met een gebiedsvisie voor de wijken Keent en Moesel in Weert. In 2021 is deze gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie wordt voorgesteld om de 650 portiek-etagewoningen in deze wijken te vervangen door nieuwbouw. Voor die tijd moeten in de wijk nieuwe woningen worden gerealiseerd om huurders te herhuisvesten en het aanbod van woningen op peil te houden. Deze fase wordt fase 0 genoemd in de gebiedsvisie. Onder fase 0 zijn de locaties opgenomen van de voormalige basisschool de Zevensprong, de nieuwe multifunctionele accommodatie in winkelcentrum Moesel en de locatie van de buitenjop (buiten-jongerenontmoetingsplaats). In totaal gaat het op die plekken samen om 134 woningen. Voor deze projecten wordt de aanbesteding voorbereid. Het project de Buitenjop wordt in hout uitgevoerd.

IN VOORBEREIDING IN 2022

		APPARTE- MENT	GROND- GEBONDEN WONING	MAAT- SCHAP- PELIJK	ZORG	
Naam	Locatie	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	DAEB/niet-DAEB*
Begroot 2022						
Dorpstraat	Brunssum	39				DAEB
Spoorsingel	Heerlen	20				DAEB
Doorstroomwoningen	Heerlen		20			DAEB
Bemmelstraat	Horst	23				DAEB
Afhang fase 5	Horst	12	14			DAEB
Leunen Zuid	Leunen		10			DAEB
Bosweg	Montfort		10			DAEB
Gutjesweg Woonwagens	Nederweert		7			DAEB
Holikiday Nuth	Nuth	27				DAEB
VMBO locatie	Panningen	22				DAEB
Petrusberg/Meru St. Odiliënberg	St. Odiliënberg	15	16			DAEB
Pr Bernhardstraat	Venray	21	4			DAEB
Holsterveld	Vlodrop		10			DAEB
Keent-Moesel/Fase 0 Buitenjop	Weert	34				DAEB
Keent-Moesel/Fase 0 Zevensprong	Weert	69				DAEB

Begroot 2023						
Emmaterrein	Brunssum	44				DAEB
Raadhuisstraat	Brunssum	30	22			niet-DAEB
Uitbreiding woonwagens MIDDEN (9 woonwagens)	Diverse locaties		9			DAEB
Uitbreiding woonwagens ZUID (2 woonwagens)	Diverse locaties		2			DAEB
Kerkraderstraat	Eygelshoven		4			DAEB
Burg. Gijzelslaan	Heerlen	24				niet-DAEB
Klompstraat	Heerlen	61				DAEB/niet-DAEB
Hegelsom PETC+ terrein	Hegelsom		20			DAEB
Aldenhofpark	Hoensbroek	12	29		24	DAEB/niet-DAEB
Oranjelaan	Maasbracht		10			DAEB
De Burght PMC 8	Maastricht	45				DAEB
De Burght PMC 9	Maastricht	88				DAEB
Leunen Zuid	Leunen		10			niet-DAEB
Roertoren/Stationspark	Roermond	110				DAEB/niet-DAEB
Ambachtsschool	Sittard				91	DAEB
Kazernekwartier	Venlo	120				DAEB/niet-DAEB
Leunseweg	Venray	18				DAEB
Tromplaan	Weert	34				DAEB
Opgave tijdelijke woningen	Diverse locaties		225			DAEB/niet-DAEB

Begroot 2024				
Kuukven fase 3-5	Baarlo		60	DAEB/niet-DAEB
Bovenstraat	Borgharen	42		DAEB
Emmaterrein	Brunssum	30		niet-DAEB
Doolingsbenden	Grubbenvorst		30	DAEB/niet-DAEB
HTS: Tarcicius locatie	Heerlen		6	DAEB
HTS: Tarcicius locatie (Holikiday)	Heerlen	27		DAEB
De Pas	Helden	30		DAEB
Centrumplan	Herkenbosch	15		DAEB
Weisterbeek	Horst	12		DAEB
Herstructurering Pr. Marijkestraat	Horst	36		DAEB/niet-DAEB
Burg. Cortenstraat (Holikiday)	Maastricht	27		DAEB
Burg. Cortenstraat	Maastricht	10		DAEB
Brusselsepoort	Maastricht	100		DAEB/niet-DAEB
Meteriksveld fase 2	Meterik		30	DAEB
Gutjesweg	Nederweert	15	45	DAEB/niet-DAEB
Panningen Zuid	Panningen	20	25	DAEB/niet-DAEB
Aan de Vallei Fase 1	Roermond		30	DAEB/niet-DAEB
Bredeweg/Nassastraat	Roermond	114		DAEB/niet-DAEB
Engelenstraat	Venray	20		DAEB
Hoendersveld	Venray	20		niet-DAEB
Oude Maartenshuis	Weert	24		DAEB
TOTAAL		1.410	648	115

4.4 ONDERHOUD

Voor het niet-planmatig onderhoud aan onze woningen werkten we al jaren samen met ketenpartners. Deze onderhoudsbedrijven zorgden samen met onze medewerkers voor het dagelijks onderhoud aan onze woningen, de afhandeling van reparatieverzoeken, de werkzaamheden bij verhuizingen en voor het vraaggestuurd binnenonderhoud. Daarnaast was er een andere ketensamenwerking voor het schilderwerk (RGS) actief en een ketensamenwerking voor de verduurzaming van ons bezit. Het nadeel van deze verschillende vormen van organisatie per onderhoudssoort was dat de bewonerservaring ook verschilde. Daarom startten we in 2022 een tender voor een nieuwe manier van samenwerken in het onderhoud.

In plaats van verschillende soorten onderhoud, kozen we voor drie verschillende werkpakketten in het onderhoud: de buitenschil van de woning, ‘bij de bewoner binnen’ en alles wat te maken heeft met de installaties. Onze partners verrichten vanaf 2023 binnen hun werkpakket alle onderhoudswerkzaamheden, van reparatieverzoek tot planmatig onderhoud, inclusief de verduurzamingsprojecten.

Voor huurders is deze werkwijze overzichtelijker, omdat ze dezelfde partij aan de deur krijgen of het nu om repareren, vervangen of verbeteren gaat. Voor ons is het voordelig dat we meer kunnen sturen op resultaat, en zo beter gebruik maken van de expertise van onze partners. Daarom spreken we met ingang van 2023 ook van netwerkpartners in plaats van ketenpartners.

Proces van aanbesteding

In 2022 hebben we de aanbesteding van hernieuwde en integrale contracten doorlopen, in twee stappen: een selectiefase en een gunningsfase. In de gunningsfase is er veel ruimte gemaakt voor dialoog met de geselecteerde partijen. De aanbesteding is geslaagd en op 1 januari 2023 starten we de samenwerking, met een looptijd van minimaal zeven jaar.

Het totale werk is verdeeld in zeven percelen (buurtwinkels) en drie werkpakketten (werkpakket 1: buitenschil en algemene ruimten / werkpakket 2: installaties / werkpakket 3: bij de bewoner binnen).

De gecontracteerde partijen zijn:

WERKPAKKET 1 & 3

(beide werkpakketten hebben in hetzelfde perceel dezelfde partner)

Venray	Gilde Limburg
Horst	Van der Meijs
Panningen	Van der Meijs
Weert	Limburg Integraal
Roermond	Limburg Integraal
Parkstad	Coen Hagedoorn
Sittard/Maastricht	Smeets

WERKPAKKET 2

Noord (Venray, Horst, Panningen)	Feenstra
Midden (Weert, Roermond)	Kemkens
Zuid (Parkstad, Sittard, Maastricht)	Afronding volgt begin 2023

We zijn ervan overtuigd dat de hernieuwde samenwerking met de netwerkpartners gaat leiden tot een verdere verbetering van de dienstverlening aan bewoners.

ONDERHOUD IN 2022

Onze ketenpartners in 2022 waren:

1. Smeets Groep
2. Jac Ruyters Limburg
3. Janssen de Jong Bouw Zuid (Onderhoudplus)
4. Raedts Bouwbedrijf
5. Maasveste Berben Bouw
6. Graus Bouw
7. Bouwbedrijf Jongen

Bijzonderheden onderhoud

2022 was een bijzonder jaar. De beperkte beschikbaarheid van materiaal, het tekort aan vakmensen en de oorlog in Oekraïne hebben invloed gehad. Ondanks de langlopende contracten is het gedurende het jaar een aantal keer nodig geweest met elkaar in overleg te gaan over de extreme prijsstijgingen. Dit heeft steeds tot goede afspraken geleid met onze partners, waardoor de bewoners hier zo min mogelijk last van hebben gehad.

De eerder gestarte pilot resultaatgericht samenwerken (RGS) voor schilderwerk hebben we in 2022 nog voortgezet en per 1 januari 2023 beëindigd. De gedachte van werken vanuit de total cost of ownership is vanaf 2023 uitgebreid en voortgezet in de nieuwe contracten die we in 2022 hebben getekend.

Rookmelderverplichting

Vanaf 1 juli 2022 is het wettelijk verplicht dat alle woningen op elke woonverdieping een rookmelder hebben. We vinden het belangrijk dit goed voor onze huurders te regelen. Woningen waarvan een bouwvergunning in 2003 of daarna is aangevraagd, zijn al voorzien van rookmelders. Oudere woningen hebben we in de periode februari tot juli allemaal bezocht om de benodigde melders alsnog op te hangen. Het bedrijf GBB heeft dit voor ons gedaan.

Goed werkgeverschap betaalt zich uit

“We voelen als bedrijf een sterke maatschappelijke verantwoordelijkheid. Dat betekent dat we iedereen een kans willen geven. Zo lopen er altijd heel veel leerlingen rond in het bedrijf en hebben we verschillende mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aangenomen. Dat voelt helemaal niet als ‘moeten’. We zien het juist als een uitgelezen kans om talent aan ons te binden. Goed werkgeverschap betaalt zich uit in loyale en gedreven medewerkers.”

**Yvette van Rijswijk,
onderhoudspartner Raedts**

4.5 ONS PORTEFEUILLEMANAGEMENT

We hebben bezit in 22 Limburgse gemeenten en enkele gemeenten in Zuidoost-Brabant. 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 hebben we ons portefeuilleplan weer vernieuwd. De mate van risicobereidheid is tevens gewijzigd in het portefeuilleplan, op basis van een herijking van het risicobereidheidsprofiel. Deze uitkomsten laten zien dat het risicobereidheidsprofiel van Wonen Limburg opschuift van ‘neutraal’ naar ‘gematigd offensief’. Ons startpunt was de vernieuwde koers. Daarnaast namen we de ambities uit de Nationale Bouw- en Woonagenda mee, volgden we trends en ontwikkelingen en aanpassingen in wet- en regelgeving en beoordeelden we cijfers op het gebied van huishoudensontwikkeling en economie. Ook verlengden we de horizon naar 2035 en beoordeelden woonvisies opnieuw. Daarnaast maakten we ook gebruik van de kennis die we halen uit gesprekken met onze Raad van Commissarissen, Huurdersraad, gemeenten waar we werkzaam zijn en andere stakeholders waarmee we samenwerken. Op basis van deze informatie schetsten we de maatschappelijke context en bepaalden we

een gemeentelijke strategie, een duurzaamheidsvisie en financieringsstrategie. 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. Al deze uitgangspunten worden uiteindelijk doorvertaald naar project- en complexniveau in onze begroting. Als blijkt dat doelstellingen niet worden behaald, wordt een bijstelling meegenomen in de volgende actualisatie van het portefeuilleplan. In het portefeuilleplan zijn gemeentestrategieën opgenomen. Dit zijn tactische doorvertalingen van ons portefeuilleplan naar gemeenteniveau. Wat is onze opgave en welke kansen zien we in een gemeente, welke positie willen we hier in nemen, wat willen we met ons bestaand bezit? Ieder tertiaal worden deze strategieën tegen het licht gehouden. Ze zijn ook steeds onder andere de basis voor onze begroting.

De gemeentestrategieën zijn in 2022 vervolgens verder uitgewerkt tot gemeentevisies. De gemeentevisie wordt opgesteld door de driehoek Publieke Waarde, Gebiedsontwikkeling en Assetmanagement 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. Aanvullend is in de gemeentevisie ook opgenomen aan welk(e) woonproduct(en) behoefte is in de gemeente en waar we op maatschappelijk vlak op moeten inzetten. Ook dit proces wordt verder geprofessionaliseerd. Zo is er bijvoorbeeld een meetlat opgesteld om nieuwe initiatieven mee te kunnen beoordelen en kunnen projecten worden geprioriteerd.

5. WE WERKEN AAN EEN DUURZAME SAMENLEVING

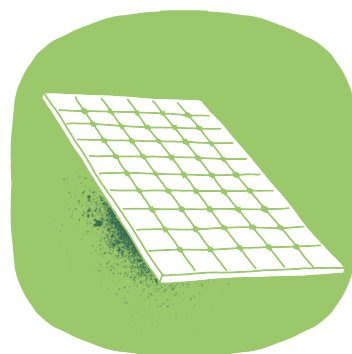
Duurzaamheid is een veel breder onderwerp dan energiebesparing en vergroening. Alles wat ervoor zorgt dat onze organisatie en onze wijken en dorpen toekomstbestendig zijn, valt voor ons onder de noemer duurzaamheid.



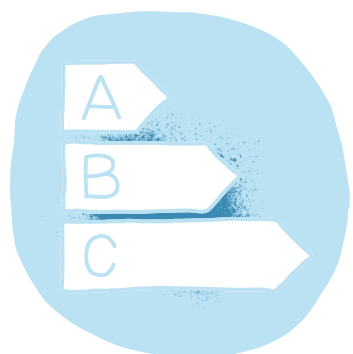
We stelden een nieuwe duurzaamheidsvisie vast



Onze vrijwillige energiecoaches bezochten 100 bewoners



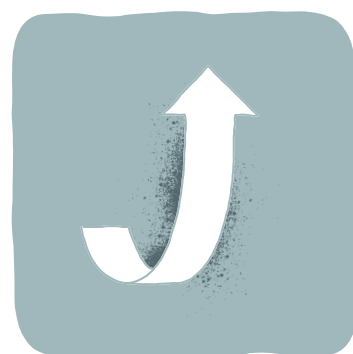
We legden 3.500 zonnepanelen op 450 woningen



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



We verduurzaamden ruim 1.100 woningen



De ICR (rentedekkingsgraad) is gestegen van 2,2 naar 2,4

5.1 LEEFBARE WIJKEN EN DORPEN

We investeren als woningcorporatie veel in sociale duurzaamheid: wijken en dorpen waar mensen nu en in de toekomst graag wonen. Waar mensen bij elkaar en hun buurt betrokken zijn. Waar de buitenruimte uitnodigt tot ontmoeten en dus groen, schoon en veilig is. En waar voorzieningen als zorg en onderwijs voor iedereen beschikbaar zijn. Die sociale duurzaamheid nemen we steeds vaker als uitgangspunt voor ons handelen, bijvoorbeeld bij grootschalige vernieuwing van wijken (zie paragraaf 3.3 en 4.1). Maar we moedigen bewoners ook aan hier zelf werk van te maken, met kleine en grote projecten. Zo kunnen we vaak met heel bescheiden middelen helpen een grote sociale impact te maken.

Evenwichtige wijken

Een belangrijk instrument waarmee wij op sociale duurzaamheid kunnen sturen, is ons vastgoed (zie hoofdstuk 4). Zeker onze wat oudere woningen staan vaak in eenzijdige wijken met alleen of voornamelijk sociale huur. Door uit te zoomen en niet alleen naar huizen of complexen, maar naar hele wijken en dorpen te kijken, kunnen we met vastgoedinterventies voor evenwichtiger wijken zorgen. Daarvoor beschikken we over een variatie aan 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.

Van prikkelstruiken naar speelplek

“In de buurt Pelslap en 't Veldje in Horst hebben we ons ingezet voor een ontmoetingsplek. Er zijn best veel kinderen in de buurt. En die spelen graag buiten. Met een drukke weg voor de deur is dat niet altijd fijn. Daarom gingen we met de gemeente in gesprek. Van een strook prikkelstruiken wilden we graag een ontmoetingsplek voor de buurt maken. Dankzij de hulp van Wonen Limburg konden we alles versneld uitvoeren. Superfijn natuurlijk. Als je iets voor je buurt doet, is het toch fijn als dat gezien wordt.”

Karlijn Weijs, initiatiefnemer

5.2 ENERGIE EN DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

12 April 2022 was het de Dutch Overshoot Day. Als de hele wereldbevolking volgens het voorbeeld van de gemiddelde Nederlander zou consumeren, zou de biocapaciteit van de aarde op die dag uitgeput zijn. We leven in een dichtbevolkt landschap, met weinig ruimte voor natuurlijke hulpbronnen en onze consumptiebehoefte is zo groot dat we voor grondstoffen afhankelijk zijn van andere landen. Het is dus duidelijk dat verduurzaming – ook voor ons als woningcorporatie – urgenter is dan ooit. In 2022 maakte de minister voor Wonen nationale prestatieafspraken met onze sector, waarin verduurzaming een belangrijke rol speelt.

Ons Strategisch Kompas Duurzaamheid

In 2022 stelde Wonen Limburg, in het verlengde van onze strategische koers Welkom Thuis, een nieuwe duurzaamheidsstrategie vast: het strategisch kompas duurzaamheid 2023-2035. Dit document geldt vanaf 2023 als onze leidraad voor de verduurzaming van de woningvoorraad, voor zowel Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent. De vaststelling vond integraal plaats met de beide nieuwe portefeuilleplannen. Duurzaam investeren vereist naast een langetermijnvisie ook langetermijnmiddelen. We verwachten jaarlijks ongeveer € 37 miljoen uit te geven aan verduurzaming.

Vijf pijlers

Het Strategisch Kompas Duurzaamheid kent vijf pijlers:

- energiereductie
- energietransitie
- energie-opwekking
- duurzaam materiaalgebruik
- klimaatadaptatie

In 2022 gebruikten we het kompas voor de kadernota voor het opstellen van de begroting 2023. In 2022 leverden we al prestaties die zijn terug te leiden naar de vijf pijlers. Soms onderzoekend of voorbereidend op productie in 2023, maar vaak ook al concreet in uitvoering.

ENERGIEREDUCTIE

In 2022 pakten we 1.100 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. Naast deze projectmatige aanpak werden ook 375 woningen gedeeltelijk geïsoleerd op verzoek van bewoners of bij mutatie. In de tabel op pagina 35 staat de verdeling van ons bezit over de energielabels.

Hoge energierekening

“Ik ben altijd prima rondgekomen, maar de laatste tijd lukt dat niet goed meer. Deze maand was mijn energierekening ruim € 240. Gelukkig had ik net mijn vakantiegeld ontvangen, dus kon ik de rekening betalen. Hoe het volgende maand loopt, weet ik nog niet. Sparen voor als het tegenzit, lukt ook niet meer. Ik probeer positief te blijven, maar dat is niet altijd makkelijk.”

Peter Luijs, bewoner

ENERGIETRANSITIE

Na energiereductie is de volgende stap in verduurzaming de zoektocht naar alternatieve energiebronnen. In 2022 ronden we een project af waarbij in totaal 320 woningen zijn voorzien van verwarming met een collectieve hoogtemperatuur-warmtepomp. Deze installatie heeft inmiddels de langverwachte gelijkwaardigheidsverklaring binnen. Dit geeft de ontwikkelaar de ruimte om de techniek verder door te ontwikkelen. Inmiddels is een aantal collega-corporaties in Limburg enthousiast geraakt over dit bij Wonen Limburg ontwikkelde product.

Verder onderzochten we warmtealternatieven voor vijftien andere complexen, is er een aantal warmtenetten in voorbereiding en onderzochten we of we in een nieuwbouwwijk in Roermond gebruik kunnen maken van aquathermie; het gebruik van warmte en koude uit waterstromen. Helaas bleek dat niet haalbaar.

ENERGIE-OPWEKKING

Op zo'n 450 woningen installeerden we in 2022 maar liefst 3.500 zonnepanelen. Dat deden we onder meer op individuele vraag van bewoners of bij verhuizing, op voorwaarde dat het technisch mogelijk was. Daarnaast werden er, waar mogelijk, tijdens de hiervoor genoemde energieprojecten zonnepanelen geplaatst. In het verslagjaar onderzochten we verder de mogelijkheden voor PVT (zonnepanelen die elektriciteit en warmte opwekken) voor de collectieve cv-installatie in een grootschalig nieuwbouwcomplex.

DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

Op verschillende plekken passen we houtbouw toe in onze projecten. Verder onderzochten we de mogelijkheden om in de utiliteit toegepaste circulaire zonnepanelen toe te passen op woningen. In Eygelshoven deden we onderzoek naar een circulaire sloop-nieuwbouwlocatie.

KLIMAATADAPTATIE

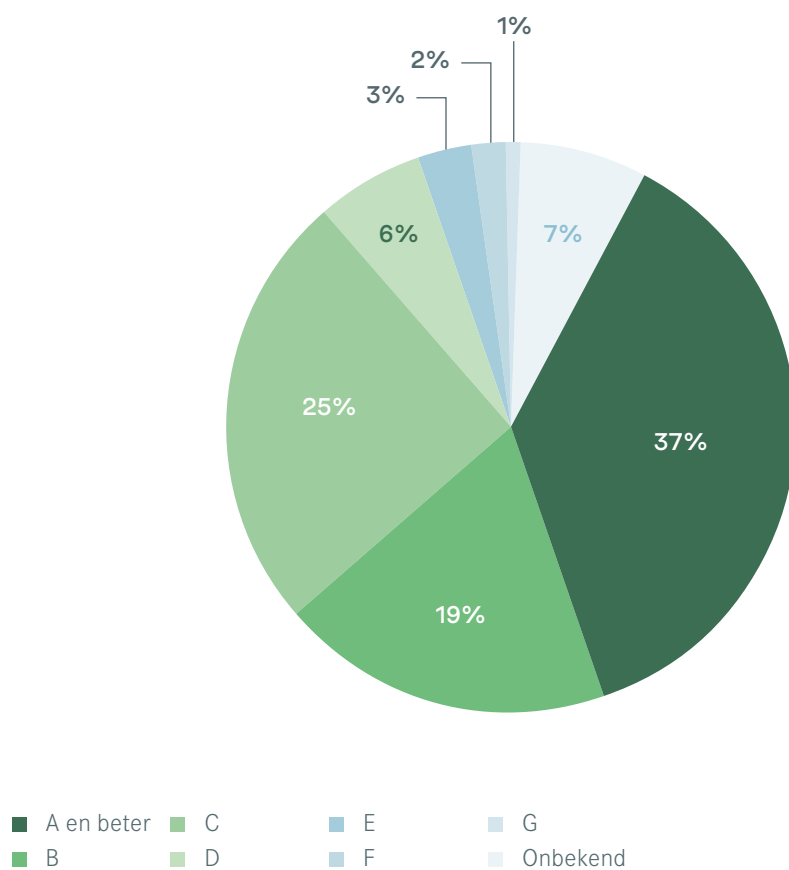
Met de C8 corporaties (de grootste 8 corporaties van Limburg) startten we in 2022 een onderzoek naar circulariteit en klimaatadaptatie. Intussen doen we zelf natuurlijk ook al veel om de woonomgeving aan te passen aan het veranderende klimaat. Zo deden we een pilot met groene voortuinen bij een nieuwbouwproject in Weert. We nodigden bewoners uit om gezamenlijk hun voortuinen in te planten. Dat zorgde niet alleen voor vergroening, maar ook voor een eerste kennismaking van de toekomstige burens. In Venray deden we met de Guerilla Gardeners een bloembollenactie en we deden de actie 'tegel eruit, groen erin!'. Verder moedigen we bewoners aan om zelf groen in hun buurt te verzorgen. In Venray beheren bewoners bijvoorbeeld zelf de binnentuin van hun hofje en een andere bewoner startte een pluktuin.

Naar aanleiding van eigen onderzoek naar hittestress in onze woningen brachten we in diverse woningen screens aan en warmtewerende folie in trappenhuisen.

MEETBARE EFFECTEN

Uitgedrukt in meetbare effecten leidden de investeringen in de woningvoorraad, inclusief het effect van sloop, transformatie, nieuwbouw, aan- en verkoop, tot het volgende resultaat:

- Wederom een A-score in de Aedes Benchmark (zie paragraaf 3.4). Ten opzichte van de andere deelnemende corporaties in Limburg zelfs een topnotering als het gaat om de energetische prestatie.
- Een aangepaste energielabelverdeling van de woningvoorraad ultimo 2022, waarbij we de komende jaren in het bijzonder aandacht willen geven aan de opgave om de laagste energielabels te verbeteren.
- Een geslaagde start met aardgasvrij verwarmen en een behoorlijke toename van het aantal woningen die voorzien zijn van zonnepanelen, wat naast duurzaam opgewekte energie zorgt voor lagere woonlasten voor onze bewoners.



ENERGIELABEL	Aantal	Aandeel
A en beter	8.758	37%
B	4.526	19%
C	5.857	25%
D	1.366	6%
E	789	3%
F	354	2%
G	225	1%
Onbekend	1.527	7%
TOTAAL	23.402	100%

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.

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 2022. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen de woningcorporatie op de financiële continuïteit. Deze beoordeling 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	2022	2021
ICR	>1.4	2,42	2,22
Loan to value	Maximaal 85% o.b.v. beleidswaarde	42,7%	38,3%
Solvabiliteit	Minimaal 15% o.b.v. beleidswaarde	54,1%	57,3%
Dekkingsratio	Maximaal 70% o.b.v. marktwaarde vastgoed en marktwaarde schuld inclusief derivaten	31,2%	43,5%
Onderpandratio	Maximaal 70% o.b.v. marktwaarde vastgoed en marktwaarde geborgde schuld exclusief derivaten	31,2%	42,9%

Voor de berekening van de (onderstaande) financiële ratio's is gebruik gemaakt van het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Uit de tabel met de kengetallen blijkt dat de ICR is verbeterd ten opzichte van 2021. Deze verbetering wordt met name veroorzaakt door de lagere verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. De balansratio's solvabiliteit en LTV zijn verslechterd vanwege de afgenomen beleidswaarde. De dekkingsratio en onderpandratio zijn verbeterd, omdat door de gestegen rentecurve de marktwaarde van de schuld is afgenomen, terwijl de marktwaarde van het bezit redelijk stabiel is gebleven.

5.3.2 RENDEMENT

In onderstaande tabel staan de directe en indirecte rendementen.

RENDEMENT	2022	2021	2020
Direct rendement	1,84%	1,54%	2,14%
Indirect rendement	-3,09%	13,70%	9,07%
Totaal rendement	-1,25%	15,24%	11,21%

Het portefeuillerendement voor 2022 voor Standing Investments (portefeuilledeel exclusief aan- en verkopen), opgesplitst in een direct rendement (netto exploitatie-opbrengsten) en een indirect rendement (waardeontwikkeling), bedraagt respectievelijk 1,84% en -3,09%. Het driejaarsgemiddelde bedraagt hierdoor respectievelijk 1,84% en 6,56%, waardoor het totaal rendement (driejaarsgemiddelde) 8,40% bedraagt.

(x € 1.000,-)

JAARRESULTAAT HERREKEND	2022	2021
Resultaat na belasting (A)	-97.298	467.172
Correcties:		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (onderdeel van 16,17,21 en 30)	-1.910	-2.061
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (23)	-21.123	-13.354
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (24, 25 en 26)	-134.569	465.584
Netto resultaat overige activiteiten (27 en 28)	87	146
Resultaat financiële baten en lasten (31, 32 en 33)	-7.130	-18.597
Belastingen (34)	-10.739	-23.359
Totaal correcties (B)	-175.384	408.359
Herrekening jaarresultaat (A-B)	78.086	58.813

5.3.3 HET RESULTAAT

Om de vraag te kunnen beantwoorden hoe Wonen Limburg nu echt financieel gepresteerd heeft in 2022, 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:

Als basis dient het resultaat na belastingen dat gecorrigeerd wordt voor de eerder vermelde posten. In 2022 bedraagt dit resultaat € 97 miljoen negatief tegen € 467 miljoen positief in 2021, een daling van € 564 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 het vastgoed in exploitatie is € 600 miljoen lager ten opzichte van vorig jaar. Deze is namelijk gedaald van € 466 miljoen in 2021 naar € 134 miljoen negatief dit jaar.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn in 2022 € 21,1 miljoen negatief, en daarmee met € 8 miljoen gedaald ten opzichte van voorgaand jaar. In deze post zit voornamelijk de gevormde voorziening voor nieuwbouw en de voorziening voor verduurzaming.

Vorig boekjaar werd de voorziening verduurzaming verhoogd met € 5 miljoen. Dit leidde tot een daling in de overige waardeverandering. In 2022 vormen we geen nieuwe voorziening voor de verduurzaming van 2023 en verder, er is nog geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting, waardoor deze post slechts € 0,5 miljoen bedraagt. Deze daling wordt ruimschoots teniet gedaan door de stijging van de gevormde voorziening voor investeringsverliezen nieuwbouw, deze zijn over 2022 € 21,1 miljoen in vergelijking met € 11,1 miljoen in 2021.

Financiële baten en lasten

De totale financiële baten en lasten over 2022 zijn aanzienlijk lager (€ 11,5 miljoen) dan in 2021, als gevolg van € 0,7 miljoen hogere rente op de reguliere leningen en een positieve waardeverandering van de marktwaarde van de extendible leningen van € 11,8 miljoen (2021: € 9,0 miljoen).

Belastingen

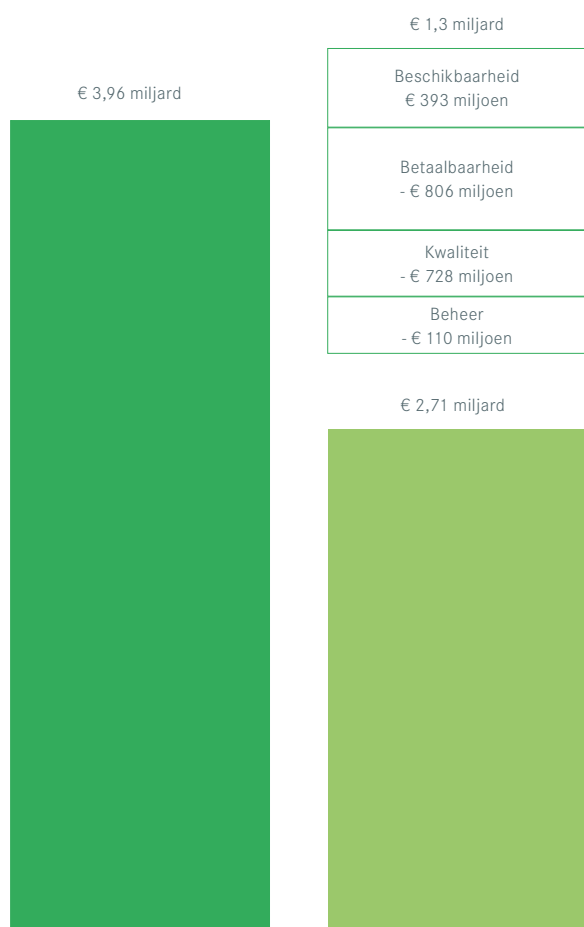
De lasten voor de vennootschapsbelasting bestaan uit een acuut en een latent (verschil tussen commerciële en fiscale waardering) deel. De afname van de belastinglasten van ongeveer € 12,6 miljoen wordt veroorzaakt door een afname in de latente belastingen voor € 7,3 miljoen en voor € 5,3 miljoen aan acute belasting. De effectieve belastingdruk bedraagt -12,31% (2021: 4,75%).

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 bedraagt eind 2022 ongeveer € 3,96 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 € 1,17 miljard) zou er dan € 2,79 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 2022 ongeveer € 2,71 miljard. De maatschappelijke bestemming bedraagt dus € 1,25 miljard. Hoe hangt deze waardering nu samen met het beleid van Wonen Limburg? En wat betekent dit voor ons eigen vermogen?



■ 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 markthuurlen door streefhuurlen. Om woningen voor zo veel mogelijk mensen betaalbaar te houden, vragen wij niet de maximale huurlen. 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 € 2.520 (2021: € 1.965) en voor Wonen Limburg Accent € 1.926 (2021: € 2.085).

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 € 856 (2021: € 957) en voor Wonen Limburg Accent € 1.079 (2021: € 1.227).

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 2023 tot en met 2027 (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 2022. 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 afgelopen jaren zijn de bouwkosten flink gestegen. De markt stond als gevolg van de coronacrisis al behoorlijk onder druk, de oorlog in Oekraïne deed daar nog eens schepje bovenop. Naast grondstoffen zijn energieprijzen geëxplodeerd, ook arbeid is duurder geworden. Al met al zijn de bouwkosten uiteindelijk zo'n 10% hoger uitgekomen dan eind 2021. De stijgende prijzen zijn merkbaar in het uitvoeren van het onderhoud, van de energetische verbeteringen en in de stichtingskosten voor nieuwbouw.

INFLATIE

De algehele inflatie raakt de economie op meerdere vlakken. De koopkracht van de bevolking gaat achteruit; dit heeft gevolgen voor de mate van betaalbaarheid voor onze bewoners, maar raakt ook de woningmarkt in brede zin. In combinatie met de stijgende rente betalen mensen meer, of kunnen minder lenen. Dit resulteert in afvlakkende of zelfs dalende prijzen op de woningmarkt én stagneert de nieuwbouw.

WOONDEALS

Alle provincies hebben met minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening provinciale woningbouwafspraken gemaakt. Per provincie is vastgelegd hoeveel nieuwe woningen er worden opgeleverd. De afspraken tellen op tot de ruim 900.000 nieuwe woningen tot en met 2030, die zijn vastgelegd in de nationale prestatieafspraken. Voor Limburg komt dit neer op een uitbreiding van in totaal 26.550 woningen met een ambitie van 20.000 extra woningen. In de woondeal die begin 2023 wordt ondertekend, spreken de Limburgse overheden, corporaties en marktpartijen af deze groei gezamenlijk te realiseren. Per regio (noord, midden, zuid) worden de specifieke uitgangspunten en projecten benoemd die aan deze ambitie bijdragen.

PROVINCIALE STATENVERKIEZINGEN

Op 15 maart 2023 vinden de Provinciale statenverkiezingen plaats. De nieuwe partijen die hierna de coalitie gaan vormen zien, mede in het licht van de woondeals, een uitdagende woningbouwopgave in de provincie waar een actieve samenwerking nodig is om op korte termijn voldoende kwalitatieve woningen te realiseren.

HEFFINGEN EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

VERHUURDERHEFFING

De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd als heffing over de WOZ-waarde van sociale huurwoningen en bedroeg over boekjaar 2022 bij Wonen Limburg € 8,7 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. Met ingang van 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft.

OBLIGOVERPLICHTING

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.

FISCALITEIT

RELATIE BELASTINGDIENST

Het initiële convenant inzake Horizontaal Toezicht is per 31 december 2022 geëindigd. In 2022 heeft Wonen Limburg als eerste woningcorporatie in Limburg een individueel convenant met de Belastingdienst afgesloten aangaande de doorontwikkeling Horizontaal Toezicht. Het convenant is getekend op 23 december en omvat alle rechtspersonen die deel uit maken van de fiscale eenheid Wonen Limburg. Het convenant heeft betrekking op de Nederlandse belastingheffing bij Wonen Limburg voor alle rijksbelastingen en op de invordering. Het convenant heeft een looptijd van 3 jaar tot en met 31 december 2025. In het convenant zijn onder andere afspraken gemaakt over het aantoonbaar beschikken van een werkend systeem van interne beheersingsmaatregelen, interne monitoring en externe controle met als doel om aanvaardbare aangiften op te stellen. Horizontaal Toezicht heeft als toegevoegde waarde dat je een

constructieve, transparante relatie hebt met de Belastingdienst, waar Wonen Limburg 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 daarnaast de optimale balans worden bereikt tussen het naleven van de strategische koers en een eerlijke belastingbijdrage. Als maatschappelijke organisatie vinden wij dat de eisen die worden gesteld in de doorontwikkelde versie van Horizontaal Toezicht passend zijn bij het kwaliteitsniveau dat wij wensen na te streven.

FISCALE DOORONTWIKKELING

In 2021 is een plan van aanpak opgesteld om de doorontwikkeling naar een fiscaal volwassen onderneming in te zetten. Met het ondertekenen van het convenant is hier een eerste stap in gezet. Daarnaast is het fiscaal statuut in 2022 herijkt. In 2023 zullen nadere stappen worden gezet om de interne organisatie verder door te ontwikkelen.

FISCAAL STATUUT

De Raad van Commissarissen heeft het herijkt fiscaal statuut van Wonen Limburg vastgesteld in haar vergadering van februari 2022. Het fiscaal statuut is opgesteld om op het gebied van fiscale aangelegenheden zowel kaders als richtlijnen en procedures te hebben en vast te leggen, die een bijdrage leveren aan de verbetering van de interne fiscale beheersing. In dit statuut worden vragen beantwoord rondom visie en beleid, alsook vragen ten aanzien van de operationele, tactische en organisatorische kant.

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 belastingbijdrage.

FISCALE ORGANISATIE EN RISICOBEBEERSING

Wonen Limburg is zich bewust van de risico's en kansen rondom fiscaliteit en maakt daarbij gebruik van een Tax Control Framework. Een Tax Control Framework (TCF) is een samenstel van processen en interne

beheersingsmaatregelen dat ervoor moet zorgen dat de fiscale risico's van een bedrijf bekend zijn en beheerst worden. Een TCF is een belangrijk middel om de totale fiscaliteit binnen een organisatie te beheersen. Een TCF stelt Wonen Limburg in staat haar fiscaal operationele en financiële doelen te bereiken en de fiscale strategie uit te voeren op een beheersbare en controleerbare wijze. Een TCF helpt ons helder over fiscaliteit te communiceren met haar externe en interne belanghebbenden. Een TCF moet uiteindelijk leiden naar een optimaal functionerende fiscale functie.

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.

FISCALE ACTUALITEITEN

Opzegging VSO-2

De Belastingdienst heeft in november 2022 aangegeven dat hij per 1 januari 2023 VSO-2 opzegt. Alhoewel de exacte fiscale gevolgen van het opzeggen van VSO-2 op dit moment nog niet duidelijk zijn, is het de verwachting dat de fiscale gevolgen voor Wonen Limburg relatief beperkt zijn. Aangezien deze wijziging pas per 1 januari 2023 in werking treedt, heeft dit geen gevolgen voor de fiscale positie in de jaarrekening 2022.

Afschaffing verhuurderheffing

De Eerste Kamer heeft op 20 december jl. een wetsvoorstel aangenomen voor de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023. Dat heeft verder geen gevolgen voor de fiscale positie in de jaarrekening 2022.

HURBELEID EN BETAALBAARHEID

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. De huurprijs waarnaar verlaagd wordt is in de nationale prestatieafspraken vastgesteld op € 575,03. De Tweede Kamer moet de Wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen nog behandelen. Het is de bedoeling dat deze dan per 1 juli 2023 ingaat. Daarnaast is in 2023 de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging aangepast. Waar de huurverhoging eerder werd gekoppeld aan de inflatie, volgt deze nu de CAO-ontwikkeling. Ook voor gereguleerde huurcontracten wordt een huurprijsbescherming geïntroduceerd in de vorm van een maximale huurverhoging.

6. ONZE ORGANISATIE EN MENSEN

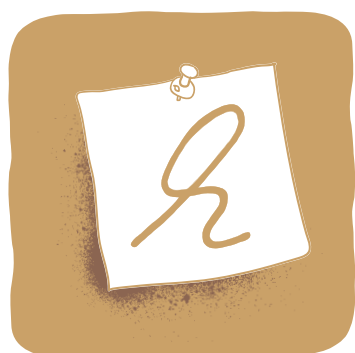
Met ons Wonen Limburg Huis in Roermond, onze buurtwinkels verspreid over de provincie en onze aanwezigheid in de wijk, staan we dicht bij onze bewoners en samenwerkingspartners. Onze 292 medewerkers zijn zich ervan bewust dat ze direct of indirect voor onze bewoners werken. Samen werken we met passie en plezier aan een welkom thuis voor iedereen!



We verwelkomden 50 nieuwe collega's en 38 vertrokken er



Het ziekteverzuim was 3,4%



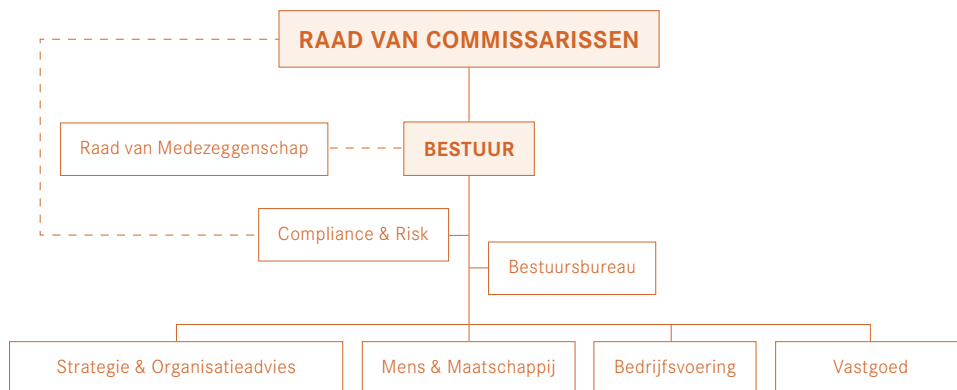
We begeleidden 20 stagiaires



De Raad van Medezeggenschap ontving 3 instemmings- en 2 adviesaanvragen

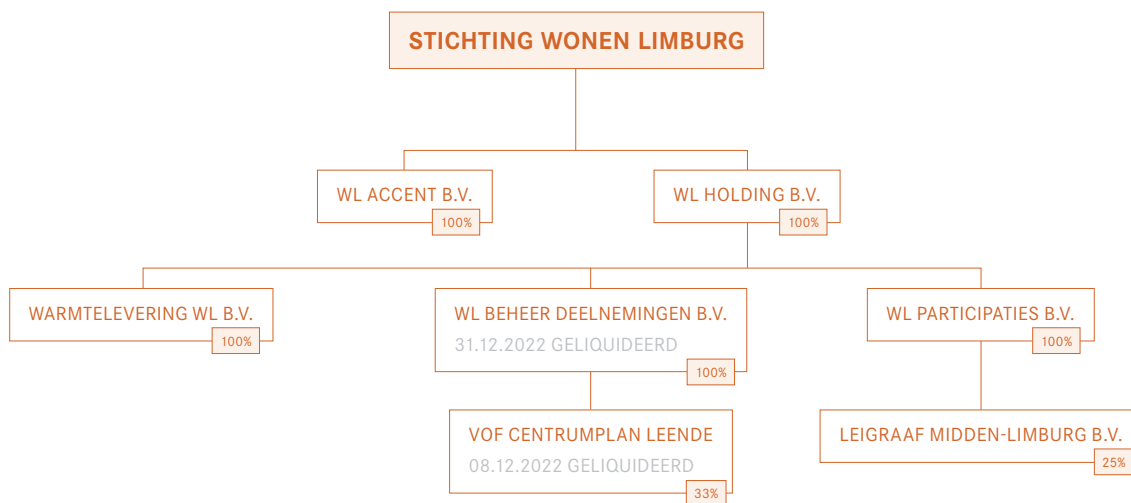
6.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Eind 2022 zag ons organisatiemodel er zo uit:



6.2 NEVENSTRUCTUREN

Eind 2022 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 in 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 venoot;
- oprichten en verwerven van, deelnemen in, samenwerken met en besturen en financieren van andere ondernemingen die werken in het belang van de volkshuisvesting binnen ons werkgebied.

Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. participeerde in VOF Centrumplan Leende. Aangezien de activiteiten in de VOF Centrumplan Leende in 2022 beëindigd zijn, en er geen verdere activiteiten plaatsvonden in Wonen Limburg Beheer Deelneming B.V., is besloten tot liquidatie van deze vennootschap. Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. is per 31 december 2022 uitgeschreven uit de Kamer van Koophandel.

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.

In het voorjaar van 2022 zijn de 18 woningen die nog in bezit waren van deze vennootschap verkocht. De vennootschap bezat daarna geen verdere posities meer. Na uitkering van de resterende liquide middelen aan de firmanten, hebben de firmanten per ontbindingsbesluit d.d. 8 december 2022 besloten om de vennootschap op te heffen. De ontbinding en uitschrijving bij de Kamer van Koophandel vond per diezelfde datum plaats.

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 2022 werkten 292 medewerkers bij Wonen Limburg (eind 2021: 280 medewerkers). In 2022 traden 38 medewerkers uit dienst en verwelkomden we 50 nieuwe medewerkers. Het aantal fte's bedroeg eind 2022 262,56 (eind 2021: 246,06). Ondanks de krappe arbeidsmarkt en het verloop is Wonen Limburg in 2022 gegroeid. Deze cijfers zijn exclusief oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden.

GEZONDHEID EN WELZIJN

In 2022 is Wonen Limburg weer een beetje gezonder geworden. Het gemiddelde ziekteverzuim over het hele jaar 2022 bedroeg 3,14%. Dat is een daling ten opzichte van 2021 (3,99%) en 2020 (4,75%). Hiermee laten we zien dat we echt werk maken van gezond werken binnen Wonen Limburg. We hebben een RI&E uitgevoerd waarvan we de resultaten in 2023 verder gaan oppakken. Daarnaast wordt het beleid omtrent agressie en intimidatie verder ontwikkeld, zodat onze medewerkers nog beter weten wat te doen als ze in een dergelijke situatie terecht komen. Dit beleid geven we samen met medewerkers vorm. Het beleid rondom verzuim, de uitvoering van de RI&E en het beleid rondom agressie en intimidatie vormen samen de basis voor een nieuw Arbobeleid voor Wonen Limburg voor de komende jaren. Het bestaande Arbobeleid wordt in 2023 volledig herschreven met de nieuwe input van 2022 en 2023. Zo creëren we een nog gezondere werkomgeving voor onze collega's.

ONTWIKKELINGEN

In 2022 zijn we gestart met de implementatie van de nieuwe P&O-cyclus. Alle medewerkers zijn beoordeeld volgens de 9-grid performance matrix. In de plannings- en jaargesprekken zijn de uitkomsten met de medewerkers besproken. Daarnaast heeft P&O ondersteuning geboden bij de doorontwikkeling van Integrale Dienstverlening, het functiehuis van Duurzaam Onderhoud (voorheen Renovatie & Service) en de doorontwikkeling van de organisatie in samenwerking met de nieuwe netwerkpartners. En P&O analyseert op basis van kwantitatieve en kwalitatieve data waar we de komende jaren mee aan de slag gaan binnen P&O. Daardoor kunnen we de stuurlijnen nog beter ondersteunen en voorzien van (datagedreven) adviezen, bijvoorbeeld om een stap te maken richting meer strategische personeelsplanning.

PLAATS- EN TIJDONAFHANKELIJK WERKEN

Doordat corona steeds meer naar de achtergrond verdwijnt, zien we dat de medewerkers weer meer naar kantoor komen. Er ontstaat dus een nieuw evenwicht tussen naar kantoor komen en thuis werken. Daarom onderzoeken we hoe we plaats- en tijdonafhankelijk werken beter kunnen faciliteren.

WERVING

In 2022 telden we 53 vacatures voor reguliere formatieplaatsen. Hiervan zijn er in het kalenderjaar 50 ingevuld. 11% van de vacatures (6 vacatures) zijn ingevuld met medewerkers die intern solliciteerden. Van de 50 medewerkers die in dienst zijn gekomen zijn

MEDEWERKERSVERDELING PER 31 DECEMBER 2022

ONDERWERP	CIJFER
Fulltime equivalenten (fte's) excl. oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden	262,56
Aantal medewerkers	292
Percentage parttimers	37%
Percentage vrouwen	57%
Percentage mannen	43%
Vrouwen top	57%
Mannen top	43%
Aantal uitdiensttreders	38
Aantal indiensttreders	50
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie < 25 jaar	12 (4,1%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 25 t/m 34 jaar	46 (15,8%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 35 t/m 44 jaar	68 (23,3%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 45 t/m 54 jaar	87 (29,8%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder	79 (27,1%)
Gemiddelde leeftijd Wonen Limburg totaal	47

3 medewerkers vast aangenomen en hebben 47 een tijdelijke overeenkomst gekregen.

Extra wervingsactiviteiten

In 2022 zetten we extra wervingsactiviteiten in omdat de organisatie meer medewerkers nodig heeft en om het (natuurlijk) verloop te compenseren. Ondanks de krappe arbeidsmarkt lukte het in 2022 om medewerkers aan te trekken voor de openstaande vacatures. In 2023 willen we het verloop verder onderzoeken, zodat we acties kunnen ondernemen om de juiste mensen aan te trekken en te binden aan Wonen Limburg.

Nieuwe website

Daarnaast is in 2022 een nieuwe website gelanceerd voor werken bij Wonen Limburg en communiceert P&O steeds meer via social media om Wonen Limburg zichtbaar te maken voor potentiële medewerkers. Om ook jongere medewerkers aan te trekken, werken we samen met verschillende opleidingen om stagiaires met Wonen Limburg te laten kennismaken. Onze samenwerking met de HAS is in het verslagjaar geformaliseerd in een samenwerkingsovereenkomst.

Stageplaatsen

In 2022 hebben we weer diverse stageplaatsen gefaciliteerd. We telden 3 hbo-stagiaires en 17 mbo-stagiaires in 2022 (20 totaal). In 2021 waren dat 5 hbo-stagiaires en 16 mbo-stagiaires (21 totaal). P&O blijft het aantrekken van stagiaires stimuleren binnen Wonen Limburg om zo een toename te creëren met betrekking tot young professionals.

Veelzijdige en waardevolle samenwerking
“Veel wijken uit de jaren zestig en zeventig zijn in de loop der tijd veranderd. Vooral oudere mensen voelen zich daardoor soms minder prettig. Wij gaan onderzoeken wat we daaraan kunnen doen. Drie studenten houden zich daar een paar maanden fulltime mee bezig. Met hun adviezen kan Wonen Limburg plannen maken om de leefbaarheid van wijken te verbeteren. Behalve dit project zijn er ook kleinere projecten, stages en presentaties. Dat maakt het een veelzijdige en waardevolle samenwerking.”

Agnes Vries, HAS green academy

PSO-CERTIFICAAT

Een mooi resultaat in 2022: ons PSO-certificaat is verlengd met trede 3 voor de arbeidsparticipatie van

doelgroepmedewerkers bij Wonen Limburg en bij de met ons samenwerkende partijen. Zo geven we mede vorm aan onze ambities om iedereen te laten meedoen in de samenleving.

LEREN EN ONTWIKKELEN

Binnen Wonen Limburg is het aantal medewerkers dat scholing volgde in 2022 gegroeid. In totaal waren er 940 leerinterventies: gemiddeld 3,3 leerinterventies per medewerker. De duur van de leerinterventie varieerde van 0,5 tot meerdere dagen. We investeerden € 360.000 in de ontwikkeling van onze medewerkers.

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 en HR-manager. Twee keer per jaar komt de RvM samen met het bestuur tijdens een zogenaamde algemene-gang-van-zakenbespreking. De RvM heeft verder elk half jaar 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 en de bedrijfsarts. Er zijn 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. Ook bestuurders van de corporaties ontvangen een uitnodiging om een deel van het programma bij te wonen.

LEDEN RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Raad van Medezeggenschap op 31 december 2022:

NAAM	FUNCTIE
Lieke Weling	voorzitter
Femke Hamers	lid
Floriaan Koot	lid
Donate Caubo	lid (deeltijds)
Roy Metsemakers	lid (deeltijds)
Ine Rutten	ambtelijk secretaris

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 2022 kregen we drie instemmingsaanvragen:

- Instemmingsaanvraag voorstel uitvoering RI&E.
- Instemmingsaanvraag aanpassing regeling generatiepact.
- Instemmingsaanvraag verlaging termijn van twaalf naar zes maanden van salarisgroei in het beoordelingssysteem.

Op alle aanvragen volgde instemming van de RvM.

Adviesaanvragen

De RvM adviseerde in 2022 bij twee adviesaanvragen van het bestuur:

- Adviesaanvraag herbenoeming bestuurder.
- Adviesaanvraag doorontwikkeling optimaliseren integrale dienstverlening R&S.

Op beide aanvragen volgde een positief advies.

Initiatiefrecht

In 2022 deed de RvM geen beroep op het initiatiefrecht.

Externe adviseurs

Sinds 2021 wordt de RvM bijgestaan door een extern OR-trainer/adviseur. In het verslagjaar heeft de RvM twee maal een hele dag coaching gevolgd bij deze trainer/adviseur. Onderwerpen die aan bod kwamen waren het omgaan met complexe adviesaanvragen. En het verdelen van taken en het vasthouden van het enthousiasme binnen een kleiner wordende Raad. Met deze coaching maakte de Raad een extra stap in de professionalisering van de leden. Ook de rest van het jaar konden de leden een beroep doen op de trainer/adviseur met vragen of voor extra advies.

Voor ondersteuning en advies bij de adviesaanvraag doorontwikkeling optimaliseren integrale dienstverlening R&S is een beroep gedaan op een advocatenkantoor, met als specialisatie medezeggenschapsrecht.

Uitwisseling met Woonbedrijf

De RvM heeft in 2022 een uitwisseling met Woonbedrijf gehad; een corporatie uit Eindhoven met een vergelijkbaar aantal woningen en vergelijkbare ambitie. Het onderwerp van gesprek was de relatie met het bestuur en de achterban. Er bleken veel overeenkomsten te zijn; bijvoorbeeld dat het best lastig is nieuwe leden te werven. Aan de andere kant zijn er ook verschillen. Zo is het contact met het bestuur bij Wonen Limburg wat informeler. Deze uitwisseling van ervaringen was voor beide raden prettig.

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 in 2022 schoven medewerkers tijdens enkele vergaderingen aan. Daarnaast is de adviseur Duurzaam, Leren en Ontwikkelingen een keer uitgenodigd om met de RvM van gedachten te wisselen. Dat was erg waardevol. Verder heeft de portefeuillemanager Vastgoed een toelichting gegeven op het portefeuilleplan. In de aanloop naar de verkiezingen is ook gespard met de voormalige voorzitter van de RvM.

Medezeggenschapsnieuws op intranet

Op intranet staat 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.

Verkiezingen

De zittingstermijn van de RvM-leden liep op 1 november af. Bij de verkiezingen waren negen zetels te verdelen. Enkele medewerkers namen afscheid en uit de organisatie kwamen twee nieuwe kandidaten. Vanuit de vakbonden kwamen geen voordrachten. Daarmee waren er niet voldoende kandidaten om democratische verkiezingen te houden.

Reünie

In de aanloop naar de verkiezingen is een soort 'reünie' georganiseerd voor alle medewerkers die ooit een rol hebben gehad bij medezeggenschap om ervaringen te delen. De deelname was vrij beperkt, maar de bijeenkomst leverde wel mooie gesprekken en waardevolle input op.

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP KIJKT VOORUIT

Het blijft moeilijk om collega's te betrekken bij de medezeggenschap. De RvM heeft daar al grote stappen in gezet, bijvoorbeeld door medewerkers uit te nodigen bij de bijeenkomsten en door goed gebruik te maken van intranet. Het komende jaar wil de RvM gaan werken met ambassadeurs per afdeling, als ogen en de oren van de RvM. Zij kunnen ophalen wat er speelt binnen de organisatie en tegelijkertijd aan de werkvloer teruggeven waar de RvM mee bezig is. Hopelijk is dat weer een stap naar een bredere personeelsvertegenwoordiging binnen Wonen Limburg.

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.



De bestuurder werd door de RvC herbenoemd



We tekenden een convenant met de Belastingdienst omtrent Horizontaal Toezicht



Medewerkers vulden een enquête in over integriteit, houding en gedrag



De RvC, bestuurder en directieleden volgden samen een tweedaagse met als thema 'sociale armoede en de kloof in Nederland'

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-bestuurder en commissarissen aan de eisen (behaalde punten) van de permanente educatie.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op de governance en integriteit van beleid en beheer van woningcorporaties. Hierbij staat de governance centraal. Minimaal één keer per 4 jaar voert Aw een verdiepende inspectie uit. Deze heeft bij Wonen Limburg eind 2022 plaatsgevonden. Uit de toezichtbrief, ontvangen in januari 2023, blijkt dat de geconstateerde bevindingen vanuit deze inspectie geen aanleiding geven voor nader onderzoek. In de brief wordt een aantal punten genoemd die Wonen Limburg in 2023 gaat evalueren en oppakken.

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 governanceaamwerk. 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 de thema's integriteit, houding en gedrag, binnen het thema 'hoe werkt dat hier?'. In het verslagjaar vond een enquête plaats onder medewerkers over hun beleving van deze vier thema's. De uitkomsten hebben we vergeleken met de enquête van 2021. Zo krijgen we inzicht in waar we staan en waar we aandacht aan moeten geven. Onder de noemer 'hoe werkt dat hier?' houden we het onderwerp ook levend via podcasts, bijeenkomsten, een in 2022 geüpdatet DNA-handboek, webinars en workshops. 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. Het is een thema dat doorlopend aandacht behoeft.

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 (eerste lijn). Zij worden daarin ondersteund door de experts (tweede lijn). De interne auditfunctie (derde 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 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.

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 2022 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 herijkten 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. Politiek risico

In vergelijking tot voorgaande jaren wordt het politiek risico 'hoger' beoordeeld. Er is brede instemming dat de politiek voor een belangrijk deel het speelveld bepaalt voor Wonen Limburg (afschaffing verhuurderheffing, prestatieafspraken, nieuwe minister). Daar liggen kansen, maar belangrijk is dan wel dat Wonen Limburg koersvast blijft. De actie-agenda Wonen geeft een mogelijk antwoord op de vragen die er zijn. Er zal wel meer moeten worden samengewerkt met externe partners om deze agenda te realiseren.

2. Personeelsrisico

Er gaat een oudere generatie vertrekken uit de organisatie. Dat heeft niet alleen tot gevolg dat er kennis verdwijnt, maar het biedt ook een kans om op een goede manier de organisatie te vernieuwen. Intern is de organisatie bezig met een gedegen personeelsplan voor de toekomst. Er is sprake van schaarste op de arbeidsmarkt en Limburg ligt niet echt 'centraal'. Dat geeft enige zorgen over de invulling van vacatures. Deze omgevingsfactor moet worden meegenomen in de wegging van het risico. Wel wordt opgemerkt dat Wonen Limburg bekendstaat als een aantrekkelijke werkgever in de regio.

3. Betaalbaarheidsrisico

Het betaalbaarheidsrisico is vooral relevant in het licht van het dilemma om of (i) duurzaamheidsinvesteringen te vertragen of (ii) bewoners mee te laten betalen als deze investeringen duurder uitpakken dan gedacht. De verwachting is dat een vertraging van duurzaamheidsinvesteringen niet mogelijk of wenselijk is.

4. Majeure verandering in rente

Er bestaat een zorg als het gaat om de invloed van inflatie en stijgende rente. De inflatiepercentages over 2022 waren zeer hoog en niet door te verrekenen in de huren. Via stijgende kosten van het dagelijks leven raken ze ook bewoners. Een stijgende inflatie en daarmee een stijgende rente zet uiteindelijk ook het verdienmodel van een woningcorporatie onder druk. Alhoewel het een risico betreft dat buiten de invloedssfeer van Wonen Limburg ligt, moet dit goed worden gevolgd.

5. Huurders in een kwetsbare situatie

Dit strategisch risico werd besproken in combinatie met het geformuleerde dilemma rondom samenwerking met andere maatschappelijke partijen. Streven naar een meer intensievere samenwerking, maar vooral doen waar je goed in bent.

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.

In 2022 heeft Wonen Limburg een grote aanbesteding uitgevoerd om te komen tot nieuwe netwerkpartners voor de instandhouding en verduurzaming van ons bezit. Gelet op de omvang van dit traject is een risico-inventarisatie opgesteld, waarbij de risico's in beeld zijn gebracht verdeeld naar de categorieën proces, markt en inhoud. Voor de top 10 risico's zijn beheersmaatregelen benoemd om de risico's te mitigeren.

De belangrijkste operationele risico's zijn:

1. Personeel

Het verloop waarmee kennis weglekt, maar ook onboarding van nieuwe medewerkers. De beheersmaatregel is een onboarding procedure, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van een onboarding app.

2. Bijzondere individuele aan- en verkopen die afwijken van het reguliere proces

Als beheersmaatregel leggen we deze aan- en verkopen vast in Corpoflow inclusief bijbehorende

documenten en hanteren we functiescheiding bij deze processen. Reguliere aan en verkopen: De beheersmaatregel is dat het verkoopbeleid wordt geactualiseerd inclusief een geactualiseerde verkooplijst. En er wordt een aankoopbeleid opgesteld.

3. Marktconformiteit van prijzen

Om dit risico te mitigeren werkt Wonen Limburg met een inkoopbeleid en een aanbestedingsbeleid. Wonen Limburg werkt met netwerkpartners. Daarnaast worden inkopen aan de voorkant beoordeeld door de afdeling inkoop en achteraf controleert de afdeling inkoop middels spend analyse.

4. Niet volgen van de procuratie

De beheersmaatregel hier is het informeren van de organisatie en belanghebbenden. Ook werkt Wonen Limburg met een proces van digitale ondertekening.

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. Ten tijde van het vaststellen van de jaarrekening 2021 werden een verkooptransactie en de daarbij in rekening gebrachte kosten nader onderzocht. De conclusie van dit onderzoek was dat processen, beleid en autorisaties moeten worden geactualiseerd; de zogenaamde hard controls. Daarnaast zijn aanpassingen nodig op het gebied van soft controls. De resultaten van dit onderzoek hebben geen materiële impact op de jaarrekening 2022.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek heeft Wonen Limburg een overzicht laten maken van mogelijke aanbevelingen. In 2022 en begin 2023 zijn op basis hiervan diverse gesprekken gevoerd met de verantwoordelijken in de organisatie en zijn er inmiddels een aantal aanpassingen in processen doorgevoerd. Ook is er een aantal actiepunten benoemd en belegd voor nieuw op te stellen beleid in 2023, waarin de beoogde

procesverbeteringen worden opgenomen. Daarnaast wordt er gewerkt aan een plan van aanpak om de zachte kant vanuit deze aanbevelingen onder de aandacht te brengen. Met de uitvoering hiervan wordt in 2023 gestart.

De belangrijkste frauderisico's met bijbehorende beheersmaatregelen om deze risico's te mitigeren zijn:

1. Gunning van een opdracht aan een niet-ketenpartner of aan dezelfde partijen

Dit risico mitigeert Wonen Limburg door te werken met netwerkpartners, een inkoopbeleid en een aanbestedingsbeleid. Detectief door (spend) analyses uit te voeren.

2. Handmatige betalingen

De beheersmaatregel hier is functiescheiding, het vier ogen principe en achteraf de analyse ten behoeve van rapportages.

3. Splitsen van opdrachten

De beheersmaatregel is het specifiek niet toestaan van splitsen in de procuratie, het inkoopbeleid en de controle door de afdeling inkoop achteraf.

4. Declaratiefraude

Als beheersmaatregel is hier de zachte kant belangrijk vanuit de verantwoordelijken. Maar ook de controles uitgevoerd door de afdeling p&o.

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 een 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).

In 2022 is een tender in de markt gezet om een externe risicodeskundige te werven als toevoeging aan de risicocommissie. De nieuwe externe risico adviseur is inmiddels geselecteerd. In 2023 zal verder aandacht worden besteed aan het going concern worden van

risicomanagement en het expliciet maken en monitoren van de belangrijkste risico's (inclusief frauderisico's).

Doorontwikkeling tax control framework

Wonen Limburg draagt zorg voor de beheersing van risico's op het gebied van fiscale aangelegenheden. Hiervoor gebruiken we de opzet van een tax control framework. Dit is een samenstel van processen en interne beheersingsmaatregelen dat ervoor zorgt dat de fiscale risico's van Wonen Limburg bekend zijn en beheerst worden, en tegelijkertijd dat fiscale kansen benut worden.

In 2021 hebben we verder ingezet op de doorontwikkeling van de fiscale organisatie, om te komen tot een fiscaal volwassen organisatie. Zo is het fiscale statuut geactualiseerd. Hierin worden de fiscale strategie en de inrichting van de fiscale functie binnen Wonen Limburg beschreven. Dit statuut vormt het formele kader waarbinnen we werken en het is door bestuur en RvC goedgekeurd.

Onderdeel van het tax control framework is het in kaart brengen van de fiscale key risks. Die zijn in 2022 in kaart gebracht voor de belastingmiddelen loonheffing (inclusief WKR), omzetbelasting en vennootschapsbelasting. Voor de geïdentificeerde risico's zijn beheersmaatregelen beschreven. Verder gaat Wonen Limburg participeren in de doorontwikkelde versie van Horizontaal Toezicht met de Belastingdienst. Hiervoor is in 2022 een individueel convenant opgesteld en ondertekend.

Risicobereidheid

Wonen Limburg beschikt over interne normen. De hoogte van deze normen is gebaseerd op het risicobereidheidsprofiel van Wonen Limburg (zowel de Stichting Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent). Het risicobereidheidsprofiel wordt bepaald op basis van enerzijds de risicofilosofie en anderzijds de risicovolwassenheid.

In 2022 is getoetst of deze geformuleerde risicobereidheid nog steeds passend is middels een herijking. De uitkomsten van deze herijking laten zien dat het risicobereidheidsprofiel van Wonen Limburg opschuift van 'neutraal' naar 'gematigd offensief'. Dit impliceert dat Wonen Limburg kansen wil benutten en bereid is daarvoor risico's te accepteren. Wonen Limburg is daarbij (soms) bereid om onzekerheid te accepteren als zij niet zeker weet of dit ook voordelen biedt. Op het gebied van risicovolwassenheid zijn stappen gezet naar een meer 'proactief' risicomanagement in de organisatie.

Eigen aanvullende normen

In 2021 heeft Wonen Limburg aanvullend eigen normen opgesteld, naast de door de toezichthouder opgelegde normen voor financiële ratio's. In 2022 hebben we die geactualiseerd. 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. De herijking van het portefeuilleplan in 2022, is passend binnen de eigen normen. Ook de begroting 2023 past binnen de eigen normen, die we ook opnemen als KPI. Op dit moment voldoen we in alle jaren aan onze eigen normen.

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 leidinggevenden en directeuren. De bestuurder wordt altijd over de resultaten geïnformeerd.

Uitgevoerde auditwerkzaamheden

In 2022 namen we de processen verhuur, verkoop, klachten en personeel (follow-upmeting) 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).

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 2022 in de Raad zaten, staat in bijlage 2. Voor de Raad zijn de strategische koers, de duurzaamheidsvisie 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 de bestuurder 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 de bestuurder 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 2022 kwam de Raad zeven keer bij elkaar in een van tevoren geplande bijeenkomst. Daarnaast vond er een digitaal overleg plaats over de besluitvorming omtrent de aankoop van complex Think Tank in Maastricht. De besluitvorming hierover is gelopen via de hiervoor bestaande procedure voor 'besluitvorming buiten vergadering'. Leden van de Raad spraken twee keer met de Raad van Medezeggenschap. En voerden een 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 de bestuurder en commissarissen en voert de functioneringsgesprekken met de bestuurder. 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 2022 twee keer bij elkaar.

De Auditcommissie rapporteert aan de Raad over haar bevindingen op het gebied van onder meer financiën, treasury en het interne beheersysteem. De Auditcommissie kwam vier keer bij elkaar in 2022. 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 2022 boog de Auditcommissie zich onder meer over deze onderwerpen:

- De tertiaalrapportages
- Managementletter 2021 Stichting Wonen Limburg
- Audit jaarplan 2022
- Investeringsstatuut 2022
- Fiscaal statuut 2022
- Plan van aanpak breakclausules 2022 en 2023
- Accountantsverslag 2021
- Jaarverslagen 2021 Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V. en jaarrekeningen Wonen Limburg Participaties B.V. 2021, Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. 2021 en Wonen Limburg Holding B.V. 2021
- Portefeuilleplan 2022-2035 Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V.
- Kadernota 2023
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Begroting 2023-2027
- Treasury jaarplan
- Auditplan 2022 Wonen Limburg - Deloitte

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 17 maart.

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.

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: de heer van der Luijt.
- Huurdersorganisaties: mevrouw Stienen en mevrouw Schuitemaker.
- Raad van Medezeggenschap: de heer van der Luijt en mevrouw van Waning.
- Financiële bedrijfsvoering: de heer Hoogers en de heer van Nieuwenhuijze.

De Raad beslist

De Raad nam in 2022 onder meer een besluit over:

- De jaarrekeningen, de jaarverslagen en de accountantsverslagen over 2021 van Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent (in aanwezigheid van de externe accountant) en de jaarrekeningen Wonen Limburg Participaties B.V. 2021, Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. 2021, Wonen Limburg Holding B.V. 2021 en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. 2021
- De bezoldiging van het bestuur in lijn met de WNT
- De bezoldiging van de commissarissen in lijn met de richtlijnen van de VTW
- Audit jaarplan 2022
- Investeringsstatuut 2022
- Fiscaal statuut 2022
- Evaluatie accountant 2021
- Plan van aanpak breakclausules 2022 en 2023
- Accountantsverslag 2021
- Besluit herbenoeming bestuurder
- Portefeuilleplan 2022-2035 Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V.
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Bod 2023 gemeenten
- Additionele financiering Wonen Limburg Accent

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 de bestuurder 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 bestuurder 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. 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. In de toezichtvisie geeft de Raad onder andere aan hoe hij toezicht houdt op de bestuurder, hoe hij de bestuurder adviseert, hoe de werkgeversrol wordt ingevuld, maar ook welke rol de Raad heeft ten aanzien van stakeholders (ambassadeurs/netwerkrol). 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 2022 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.

Onder andere naar aanleiding van de zelfevaluatie op 15 december 2021 heeft de voltallige Raad op 14 april 2022 onder externe begeleiding aan een ACT meting deelgenomen met als doel meer inzicht te krijgen in ieders drijfveren en talenten. In deze meting zijn zaken aan de orde gekomen als: hoe functioneert de individuele commissaris in de Raad, hoe functioneert de Raad in haar geheel, wat is de kracht van elke commissaris en wat zijn de aandachtspunten? Op 11 november 2022 is hier wederom onder externe begeleiding een vervolg aan gegeven. Tijdens deze bijeenkomst zijn de ACT profielen van de Raad naast die van het directieteam gelegd en is gekeken hoe de Raad zich als team verhoudt met bestuur, directieteam en de organisatie en waar hier de kracht ligt.

Op basis van deze twee dagen waarin met elkaar gereflecteerd werd, heeft op 16 december 2022 een verdere evaluatie van het afgelopen jaar plaatsgevonden. Met betrekking tot het zijn van klankbord voor de bestuurder op het gebied van de strategie heeft de Raad geconcludeerd dat in de dialoog met de bestuurder de juiste procesmatige vragen worden gesteld, maar dat de Raad strakker en helderder mag zijn in de te maken afspraken over voortgang, regie en timing. Er wordt voldoende vrijheid en respect voor elkaar ervaren om onderling meningen te delen en zaken die eenieder belangrijk vindt aan te kaarten zonder oordeel te hebben.

Daarnaast is er doorlopend nadrukkelijk aandacht voor bijvoorbeeld mogelijke samenloop van belangen ten aanzien van de individuele commissarissen en de bestuurder. 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 2022 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 de bestuurder bespreekt nieuwe nevenfuncties vooraf met de voorzitter van de Raad. In 2022 waren er zowel bij de Raad als bij de bestuurder 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 2022 volgden leden van de Raad individueel onder meer de volgende educaties:

- Maastricht University bijeenkomst Meervoudige waardecreatie
- Maastricht University bijeenkomst Weids perspectief of tunnel toezicht
- VTW seminar Frauderisicobeheersing en de rol van commissarissen
- VTW seminar Resultaten kwalitatief onderzoek RUG-VTW
- Delfin evenement Dag van de Limburgse commissaris
- VTW congres De toekomst van het toezicht
- VTW ledenbijeenkomst, gesprek met minister en wijkbezoek
- VTW workshop in samenwerking met De Vernieuwde Stad – minder ik, meer wij
- VTW jubileumtour Toekomst van toezicht – netwerken
- VTW en woonbijeenkomst Energiearmoede en relatie RvC-huurders
- Incompany door Thuisvester en Cognitum Kennissessie stakeholdersanalyse, communicatie en netwerk governance

Daarnaast is in 2022 een tweedaagse-bijeenkomst georganiseerd door Kjenning. Aan dit voor Wonen Limburg op maat gemaakte programma met als hoofdthema “sociale armoede en de kloof in Nederland” nemen naast de commissarissen ook de bestuurder, ook de bestuurder en directie deel.

De leden van de Raad behaalden met de educaties de volgende PE-punten:

PE-PUNTEN PER COMMISSARIS

LID	PE-PUNTEN
Petra Stienen	11
Kees van der Luijt	11
Wim Hoogers	18
Annette van Waning	15
Amanda Schuitemaker	15
Heine van Nieuwenhuijze	9

In bijlage 2 leest u welke educaties Ger Peeters in 2022 volgde.

BEOORDELING VAN DE BESTUURDER

De Raad beoordeelde het functioneren van de bestuurder over 2022. 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 de bestuurder past binnen de geldende wet- en regelgeving en is voor 2022 vastgesteld op het wettelijk bezoldigingsmaximum van € 216.000.

VERGOEDING

Alle leden van de Raad kregen in 2022 een vaste vergoeding volgens de geldende VTW-honoreringcode. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 25.920 en van de leden € 17.280 per jaar.

ONZE WAARDERING

De Raad ziet dat Wonen Limburg in brede zin betrokken is bij de grote opgaven van deze tijd: energiearmoede, migratievraagstukken en de klimaatcrisis. Die betrokkenheid laat zich voelen op bestuurlijk niveau, maar net zo goed op de werkvloer. Ook de medewerkers in wijken en dorpen voelen zich onderdeel van een beweging naar een duurzame, betere toekomst. Dat bevestigt voor de Raad dat Wonen Limburg op alle organisatieniveaus proactief werkt aan de eigen doelstellingen.

De Raad is betrokken bij alles wat de corporatie doet. In het verslagjaar kwamen alle belangrijke thema's ook bij de Raad ter tafel en de leden bezochten een aantal projecten en buurten, om oog en oor te hebben voor de vragen van huurders. De Raad begrijpt daardoor goed hoe complex het is om de behoeftes en belangen van de corporatie, gemeenten, maatschappelijke partners en bewoners op één lijn te brengen. Des te meer waardering heeft de Raad voor alle medewerkers die in hart en hoofd zo betrokken zijn bij de huurders van de corporatie.

De Raad van Commissarissen van Wonen Limburg





8. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022

8.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA		
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	2.046	2.417
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.440.649	3.541.632
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	523.183	512.524
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.969	10.865
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	46.623	19.352
	4.020.424	4.084.373
3 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.843	12.474
	11.843	12.474
4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.942	2.942
Andere deelnemingen	6.659	5.955
Latente belastingvorderingen	7.918	14.885
Leningen u/g	275	329
Overige vorderingen	126.545	123.134
	144.339	147.245
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	4.178.652	4.246.509

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
5 VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.327	3.724
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	241
Overige voorraden	3.418	3.309
	7.745	7.274
6 VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	2.490	2.397
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.076	17.307
Overige vorderingen	8.579	27.217
Overlopende activa	3.284	778
	19.429	47.699
7 LIQUIDE MIDDELEN	9.090	30.055
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	36.264	85.028
TOTAAL ACTIVA	4.214.916	4.331.537

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
8 GROEPSVERMOGEN	2.850.898	2.948.197
9 VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	25.828	37.614
Overige voorzieningen	675	637
	26.503	38.251
10 LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	22.785	24.747
Schulden aan banken	1.211.350	1.171.501
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.810	7.791
Overige schulden	14.107	35.022
	1.256.052	1.239.061
11 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	1.962	1.909
Schulden aan banken	35.031	53.112
Schulden aan leveranciers	8.952	8.161
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	300	554
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	8.937	22.968
Overige schulden	6.478	5.985
Overlopende passiva	19.803	13.339
	81.463	106.028
TOTAAL PASSIVA	4.214.916	4.331.537

8.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2022

(x € 1.000,-)

	31-12-2022	31-12-2021
12 Huuropbrengsten	187.785	183.106
13 Opbrengsten servicecontracten	5.341	6.684
14 Lasten servicecontracten	-5.866	-7.264
15 Overheidsbijdragen	27	37
16 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-18.473	-16.192
17 Lasten onderhoudsactiviteiten	-55.972	-55.851
18 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.417	-29.333
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	88.425	81.187
19 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	607	0
20 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-586	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	21	0
21 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.183	19.052
Toegerekende organisatiekosten	-1.022	-853
22 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.659	-14.209
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.502	3.990
23 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-21.124	-13.354
24 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-134.353	462.332
25 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-161	2.602
26 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-56	650
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-155.694	452.230
27 Opbrengsten overige activiteiten	847	830
28 Kosten overige activiteiten	-760	-684
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	87	146
29 Overige organisatiekosten	-346	-14.764
30 Kosten omtrent leefbaarheid	-14.128	-12.844
31 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	61	87
32 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	450	446
33 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.641	-19.130
Totaal van financiële baten en lasten	-7.130	-18.597
Totaal van resultaat voor belastingen	-87.263	491.348
34 Belastingen	-10.739	-23.359
35 Resultaat deelnemingen	704	-817
Totaal van resultaat na belastingen	-97.298	467.172

8.3 KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE) OVER 2022

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	189.653	190.048
Vergoedingen	4.633	3.977
Overheidsontvangsten	0	2
Overige bedrijfsontvangsten	1.884	2.542
Ontvangen interest	26	26
Saldo ingaande kasstromen	196.196	196.594
Uitgaven:		
Erfpacht	7	8
Betalingen aan werknemers	21.018	18.743
Onderhoudsuitgaven	53.480	49.179
Overige bedrijfsuitgaven	36.095	34.244
Betaalde interest	27.938	27.871
Verhuurderheffing	8.737	19.064
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.715	2.403
Vennootschapsbelasting	6.516	11.183
Saldo uitgaande kasstromen	156.506	162.695
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	39.690	33.899
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.773	21.446
(Des)Investeringsontvangsten overig	262	104
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	10.035	21.549
Uitgaven:		
Nieuwbouw huur	28.203	29.869
Verbeteruitgaven	36.302	35.583
Aankoop woongelegenheden	31.857	0
Sloopuitgaven	375	389
Aankoop grond	7.421	1.563
Investeringen overig	787	2.126
Totaal van verwervingen van MVA	104.945	69.529
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	-94.910	-47.980

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	2.185
Ontvangsten overig	1	0
Uitgaven verbindingen	0	45
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1	2.140
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-94.909	-45.840
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten:		
Nieuwe te borgen leningen	82.000	58.350
Nieuwe ongeborgde leningen	0	26.500
Mutatie margin calls	17.600	23.526
Uitgaven:		
Aflossing geborgde leningen	62.895	74.918
Aflossing ongeborgde leningen	2.450	21.450
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.255	12.008
Toename (afname) van geldmiddelen	-20.965	67
GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE	30.055	29.988
GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	9.090	30.055

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 2022 tot en met 31 december 2022. 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; Wonen Limburg Beheer Deelnemingen BV is per 31 december 2022 geliquideerd.

- 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; VOF Centrumplan Leende is per 8 december 2022 geliquideerd.
- 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 2022 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.

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.

ORDELEN 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 waardebepaling 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. Deze voorziening is in 2022 niet getroffen. Daarnaast worden materiële inschattingen gemaakt bij de bepaling van onzekerheid van de fiscale positie en de hiermee samenhangende belastinglatenties.

De onzekerheden in de fiscale positie zijn geminimaliseerd. 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. In de fiscale positie van 2022 is rekening gehouden met de toekenning van de ingediende bezwaarschriften welke waren ingediend ten aanzien van de verwerking van de vermindering verhuurderheffing en de (belaste) terugname van de afwaardering.

PRESENTATIEWIJZIGINGEN

Vorig boekjaar waren de cumulatieve herwaarderingen en bijzondere waardeverminderingen op één regel gepresenteerd onder de DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Vanaf dit jaar zijn deze op separate regels opgenomen in de toelichting op het vastgoed in exploitatie. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid is deze aanpassing ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers. Het totaal bedrag van de boekwaarde per 1 januari en 31 december is hierdoor onveranderd, echter is er een aanvullende splitsing in opgenomen.

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.

In de praktijk is het afscheiden van in leningen besloten derivaten vooral afhankelijk van de eerstgenoemde voorwaarde, zijde de afweging of de economische kenmerken en risico’s van het embedded derivaat en het basis contract al dan niet nauw zijn verbonden.

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 hedgeinstrument 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 verwachte gebruiksduur 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 Wonen Limburg Accent 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 opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). 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 gealloceerd 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 waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'

wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het handboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening 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 afschrijving en wel rekening gehouden met waardeverminderingen).

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringsuitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent BV en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit 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 woongelegenheden) 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 € 2.520 (2021 € 1.965) en voor Wonen Limburg Accent € 1.926 (2021 € 2.085).

De onderhoudsnorm van Stichting Wonen Limburg stijgt en de onderhoudsnorm van Wonen Limburg Accent daalt. De onderhoudsnorm is een afgeleide van de beleidskeuzes zoals gemaakt tijdens het begrotingstraject 2023-2027. Een belangrijk element bij de onderhoudsbegroting van afgelopen jaar was het aanbestedingstraject met de nieuwe netwerkpartners. Tijdens het opstellen van de onderhoudsbegroting is door een extern bureau een analyse gemaakt over de hoogte van de onderhoudsuitgaven.

Voor Stichting Wonen Limburg is aangesloten bij de uitkomsten van deze externe toets. Aangezien de portefeuille van Wonen Limburg Accent bestaat uit relatief jong bezit, en tevens uitkomsten van een benchmark met andere vastgoedbeleggers een lagere onderhoudsnorm toonden, is de onderhoudsnorm bij Wonen Limburg Accent omlaag bijgesteld.

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 € 856 (2021 € 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 € 1.079 (2021: € 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 DE EXPLOITATIE

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

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 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.

ANDERE DEELNEMINGEN

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Wonen Limburg.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer 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 voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. 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.

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

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. Deze is ultimo 2022 weer nihil.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedraagt nominaal ultimo 2022 € 97,9 miljoen (2021: € 119,9 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.

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.

VASTGOED 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

De grondposities beschikbaar voor verkoop worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel de lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling (taxatie) van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

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

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

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. 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.

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

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.

OVERIGE VOORZIENINGEN

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde. 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 wordt tegen nominale waarde opgenomen op de balans omdat de tijdswaarde van geld niet materieel is.

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%.

Voorziening voor pensioenen

Wonen Limburg heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. 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.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de

tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en- verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Wonen Limburg beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Wonen Limburg, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2022 (en 2021) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overheidsheffingen

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

LENINGEN OVERHEID EN BANKEN

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 en is er agio ontstaan bij de Leningruil met corporatie Vestia. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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 GECONSOLIDEERDE 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 jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroef dit maximumpercentage 2,3%. Het overheidsbeleid 2022 bevatte de mogelijkheid om bij een inkomensafhankelijke huurverhoging, een hogere huurverhoging dan 2,3% door te voeren (50 euro bij middeninkomens respectievelijk 100 euro bij hoge inkomens).

Wonen Limburg heeft afgezien van deze mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging en zich beperkt tot het percentage van 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie voor de voorziening van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

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

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 geacht aan bijvoorbeeld lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. 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 overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomen uit de toerekening. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Reeds aangepane 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, en dergelijke. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

TOTAAL VAN 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.

TOTAAL VAN 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.

TOTAAL VAN NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Hieronder worden onder

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

AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE

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, SOCIALE LASTEN EN OVERIGE PERSONEELSKOSTEN

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten 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.

PENSIOENLASTEN

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

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 bruikbaar of verkoopbaar 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 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-aftrekbare 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.

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

Wonen Limburg heeft de VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd. Er is geen rekening gehouden met de mogelijke impact op de latente belastingen omdat deze nog onduidelijk is en naar verwachting beperkt.

Acute vennootschapsbelasting

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -baten over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn

de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Wonen Limburg heeft op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomst de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van de vaststellingsovereenkomst 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 toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Wonen Limburg geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

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

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 activiteiten categorieën:

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

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8.9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(x € 1.000,-)

ACTIVA		
VASTE ACTIVA	2022	2021
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.069	13.228
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-11.652	-10.546
	2.417	2.682
Mutaties		
Investeringen	573	842
Desinvesteringen	-23	0
Afschrijvingen	-921	-1.107
	-371	-265
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.620	14.069
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-12.574	-11.652
	2.046	2.417
Afschrijvingspercentages (lineaire afschrijving)	20%	20%

(x € 1.000,-)

2 VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2022	31-12-2021
DAEB vastgoed in exploitatie	3.440.649	3.541.632
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	523.183	512.524
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.969	10.865
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	46.623	19.352
	4.020.424	4.084.373

DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	
	2022	2021	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.682.948	1.641.128	329.882	294.200
Cumulatieve herwaarderingen	1.921.976	1.516.755	184.384	134.303
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-63.292	-46.951	-1.742	-1.672
	3.541.632	3.110.932	512.524	426.831
Mutaties				
Investeringen - initiële verkrijgingen	14.196	327	8	0
Investeringen - oplevering nieuwbouw	13.483	15.228	10.788	36.244
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	19.722	15.365	1.005	599
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.267	-7.881	-45	-2.228
Subsidies	-4.085	-74	-65	0
Overboeking van/naar voorraden	-4.045	-3.205	-18	-519
Overboeking van/naar vastgoed in ontwikkeling	-3.631	-394	0	-180
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	132	129	0	0
Overboekingen van/naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-4.292	0	4.292	0
Aanpassing marktwaarde	-129.196	411.205	-5.307	51.777
	-100.983	430.700	10.659	85.693
Boekwaarde per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.742.587	1.682.948	345.037	329.882
Cumulatieve herwaarderingen	1.784.740	1.921.976	180.280	184.384
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-86.678	-63.292	-2.134	-1.742
	3.440.649	3.541.632	523.183	512.524

TOEKOMSTIGE VERKOPEN VASTGOED IN EXPLOITATIE

Conform de ingediende dPi 2022 wordt op geconsolideerd niveau in totaal 241 verhuureenheden verkocht in de periode 2023 - 2027. In 2023 worden 43 eenheden in de categorie vastgoed in exploitatie verkocht. De verwachte verkoopopbrengst in 2023 bedraagt € 11,3 miljoen. Met een totale marktwaarde van € 6 miljoen (jaarrekening 2022).

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 (2021: € 3 miljard).

PRESENTATIEWIJZIGINGEN

Vorig boekjaar waren de cumulatieve herwaarderingen en bijzondere waardeverminderingen op één regel gepresenteerd onder de DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Vanaf dit jaar zijn deze op separate regels opgenomen in de toelichting op het vastgoed in exploitatie. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid is deze aanpassing ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers. Het totaal bedrag van de boekwaarde per 1 januari en 31 december is hierdoor onveranderd, echter is er een aanvullende splitsing in opgenomen.

TOELICHTING BIJ DE BEPALING VAN DE MARKTWAARDE

DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

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 volkshuisvestingen 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022', hierna: handboek. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van de hoogste waarde van door exploiteren of uitponden bij mutatie.

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 waarderingshandboek 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 waarderingshandboek 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 2022. 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 2023 van 1,0% en over 2024 een ontwikkeling van 2,0%. Vanaf 2025 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. Doordat gebruik wordt gemaakt 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 waarderinggegevens van toegelaten instellingen. De basis disconteringsvoet voor woningen plus de risico-vrije rentevoet bedraagt 5,10%. Ten opzichte van vorig jaar is dit een stijging van 0,8% van de basis disconteringsvoet. Deze stijging is opgenomen in het handboek en komt voort uit de stijgende rente. Niettemin kunnen taxateur en assetmanager 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 waarderingcomplex 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 uitpondscenario. 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 (doorexploteerscenario 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 waarderingproces 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 doorexploteerscenario. 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. Exploitatiescenario

Als uit marktonderzoek blijkt dat één van beide exploitatiescenario's (doorexploteerscenario 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 exploitatiescenario gehanteerd.

PARAMETERS

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

PARAMETERS WOONGELEGENHEDEN		2023	2024	2025	2026	2027	2028 EV
Prijsinflatie		2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging		3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging		3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Mutatiekans correctie		100%	100%	100%	100%	100%	70%
Beheerkosten EGW	€ 481						
Beheerkosten MGW	€ 472						
Beheerkosten Studenteenheid	€ 445						
Beheerkosten Zorgseenheid (extramuraal)	€ 435						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028 EV
Gemeentelijke OZB Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. Gemeentelijke OZB	Eigen % per gemeente						
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571						
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0						
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,0%						
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)		11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Huurderving	1,0%						

PARAMETERS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	2023
Percentage kosten koper	11,4%
Instandhoudingsonderhoud (€/bvo/jr)	€ 6,55
Mutatieonderhoud (€/bvo/mutatie)	€ 10,8
Marketing mutatie (%markthuur/mutatie)	14,0%
Beheerkosten (%markthuur)	2,0%
Verzekering (% WOZ-waarde)	0,13%
Wederverhuurtijd (in maanden)	6
Periode huurvrij (in maanden)	6

PARAMETERS PARKEERGELEGENHEDEN	2023
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 60
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 202
Beheerkosten parkeerplaats	€ 30
Beheerkosten garagebox	€ 41
Belastingen, verzekeringen (% van de WOZ-waarde)	0,23%
Verkoopkosten	€ 571
Percentage kosten koper	11,4%
Wederverhuurtijd (in maanden)	6
Periode huurvrij (in maanden)	6

PARAMETERS INTRAMURAAL VASTGOED	2023
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 8,6
Mutatiekosten technisch onderhoud per m ² BVO	€ 10,8
Mutatiekosten marketing (% van de marktjaarhuur)	14,0%
Beheerkosten (% van de markthuur per jaar)	2,5%
Gemeentelijke OZB	Per gemeente
Verzekeringspercentage	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde)	11,4%

TAXATIEWIJZE

De marktwaarde in verhuurde staat wordt modelmatig bepaald, dat houdt in 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, dit heet een 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 of kan een interne waardering worden opgesteld. Aan het intern waarderen worden in het handboek modelmatig waarderen 2022 een aantal voorwaarden gesteld, o.a. dat deze methodiek alleen mag worden toegepast bij regulier woningvastgoed en homogeen parkeervastgoed, worden kwaliteitseisen aan de corporatie en rapportagevereisten gesteld en dienen de interne waarderingsafgezet te worden tegen een representatieve verdeling van de portefeuille (marktgebied, woningtype en bouwjaarklasse).

Wonen Limburg heeft in 2022 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 vertegenwoordigen weggelaten.

	GEMIDDELDE	MINIMAAL	MAXIMAAL
DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE			
Woningen			
Markthuurstijging	5,61%	1,04%	7,30%
Markthuur	€ 786	€ 95	€ 1.692
Exit Yield	4,92%	3,20%	9,50%
Leegwaardestijging	2,97%	0,44%	7,11%
Leegwaarde	€ 199.396	€ 22.500	€ 487.500
Disconteringsvoet	6,35%	3,20%	10,80%
Mutatie- en verkoopkans	6,69%	4,00%	10,00%
Onderhoud	€ 1.425	€ 926	€ 3.707
Exploitatie scenario	Doorexploiteren of uitpanden		
BOG			
Markthuurstijging	0,69%	0,00%	14,81%
Markthuur	€ 6.778	€ 144	€ 192.780
Exit Yield	6,56%	4,45%	15,60%
Disconteringsvoet	6,04%	4,43%	9,43%
Onderhoud	€ 663	€ 36	€ 4.692
Exploitatie scenario	Doorexploiteren		
Parkeren			
Markthuurstijging	7,27%	3,13%	18,70%
Markthuur	€ 44	€ 20	€ 90
Exit Yield	8,70%	5,10%	16,70%
Leegwaardestijging	3,10%	1,57%	16,30%
Leegwaarde	€ 8.867	€ 2.500	€ 15.000
Disconteringsvoet	6,80%	4,60%	11,60%
Mutatie- en verkoopkans	7,20%	4,00%	10,00%
Onderhoud	€ 52	€ 25	€ 124
Exploitatie scenario	Doorexploiteren of uitpanden		

NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wonen Limburg Accent werkt niet met het handboek marktwaarde verhuurde staat, waardoor er geen sprake is van vastgestelde parameters en vrijheidsgraden. Alle waarderingsparameters, zoals disconteringsvoet, exit yield etc. zijn vrij aanpasbaar.

WAARDERING VASTGOED	2023	2024	2025	2026	2027 E.V.
WOZ-waardestijging	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflatie	2,6%	2,3%	2,0%	2,4%	2,0%
Percentage kosten koper	9,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

	GEMIDDELDE	MINIMAAL	MAXIMAAL
--	------------	----------	----------

NIET DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Woningen

Markthuurstijging	8,52%	1,52%	11,06%
Markthuur	€ 1.008	€ 120	€ 4.100
Exit Yield (k.k.)	4,35%	3,50%	7,50%
Leegwaardestijging	4,21%	-0,21%	5,93%
Leegwaarde	€ 292.005	€ 62.500	€ 830.000
Disconteringsvoet	5,54%	4,12%	13,37%
Mutatie- en verkoopkans	8,85%	0,00%	10,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.675	€ 670	€ 2.881

Exploitatie scenario

Doorexploiteren of uitponden

BOG

Markthuurstijging	2,78%	-20,41%	70,67%
Markthuur	€ 1.208	€ 756	€ 1.750
Exit Yield	5,66%	6,67%	9,13%
Disconteringsvoet	8,33%	6,51%	9,25%
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.003	€ 573	€ 1.534

Exploitatie scenario

Doorexploiteren

Parkeren

Markthuurstijging	7,96%	-5,48%	38,11%
Markthuur	€ 45	€ 25	€ 56
Exit Yield (k.k.)	5,46%	4,59%	6,15%
Leegwaardestijging	7,80%	-3,50%	23,79%
Leegwaarde	€ 9.971	€ 5.000	€ 25.000
Disconteringsvoet	6,49%	4,12%	12,00%
Mutatie- en verkoopkans	8,85%	0,00%	10,00%
Instandhoudingonderhoud	€ 146	€ 80	€ 332

Exploitatie scenario

Doorexploiteren of uitponden

Beleidswaarde

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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten. De beleidswaarde van het Wonen Limburg vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 2,2 miljard (31 december 2021: € 2,45 miljard). De beleidswaarde van het Wonen Limburg Accent vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 477 miljoen (31 december 2021: € 511 miljoen).

De aansluiting tussen de marktwaarde 2022 en de beleidswaarde 2022 kan als volgt worden weergegeven:

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED	NIET-DAEB VASTGOED	GECONSOLIDEERD
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2022	3.440.649	523.183	3.963.832
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	282.841	109.977	392.818
Betaalbaarheid (huren)	-749.270	-56.269	-805.539
Kwaliteit (onderhoud)	-647.683	-79.991	-727.674
Beheer (beheerkosten)	-94.415	-15.203	-109.618
Beleidswaarde per 31 december 2022	2.232.122	481.697	2.713.819

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

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED	NIET-DAEB VASTGOED	GECONSOLIDEERD
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2021	3.541.633	512.524	4.054.157
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
Beleidswaarde per 31 december 2021	2.448.327	510.806	2.959.132

SENSITIVITEITSANALYSE

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.

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	252.988 lager	-9,32%
Streefhuur per maand	5% lager per eenheid	181.401 lager	-6,68%
Lasten onderhoud per jaar	5% hoger per eenheid	107.744 lager	-3,97%
Lasten beheer per jaar	5% hoger per eenheid	38.362 lager	-1,41%

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.908	7.921
Cumulatieve herwaarderingen	2.957	2.591
	10.865	10.512
Mutaties		
Investerings	6	17
Desinvesterings	-108	0
Herwaarderingen	-662	465
Overboekings van/naar verkopen onder voorwaarden	-132	-129
	-896	353
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.791	7.809
Cumulatieve herwaarderingen	2.178	3.056
	9.969	10.865

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUURWONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.699	4.209
Cumulatieve herwaarderingen	1.006	1.950
	4.705	6.159
Mutaties		
Investerings	6	0
Desinvesterings	0	-108
Herwaarderingen	-935	272
Overboekings van/naar verkopen onder voorwaarden	-132	0
	-1.061	164
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.670	4.122
Cumulatieve herwaarderingen	-25	2.201
	3.645	6.323

*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 40 Eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2021 41 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 2021 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	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.568	53.322
Cumulatieve waardeverminderingen	-27.547	-21.424
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	14.331	12.040
	19.352	43.938
Mutaties		
Investeringen	62.793	34.314
Inbrengwaarde van MVA i.e. naar MVA i.o.	2.250	574
Desinvesteringen	0	-2.133
Dotatie voorziening	-23.969	-14.357
Onttrekking voorziening	1.722	6.728
Subsidies	-1.369	-712
Overboekingen van/naar vastgoed ten dienste van exploitatie	0	178
Overboekingen van/naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-25.653	-51.472
	15.774	-26.880
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	70.117	32.568
Cumulatieve waardeverminderingen	-49.321	-27.547
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	25.827	14.331
	46.623	19.352

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 503.000 (2021: € 501.000) aan bouwrente (TI: 2,54% en Accent: 1,84%) geactiveerd.

(x € 1.000,-)

3 MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE		
Kantoorgebouwen	10.267	10.632
Vervoermiddelen	293	418
Inventaris	752	1.018
Warmtemeters	531	406
	11.843	12.474

(x € 1.000,-)

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.837	18.564
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.363	-5.571
	12.474	12.993
Mutaties		
Investerings	421	677
Desinvesterings	-357	-404
Afschrijvingen desinvesterings	293	196
Afschrijvingen	-989	-988
	-632	-519
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.902	18.837
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.059	-6.363
	11.843	12.474

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
	Boekwaarde per 1 januari 2022	2.942	5.955	14.885	329	24.111
	Mutaties boekjaar	0	0	-6.967	0	-6.967
	Desinvesteringen	0	0	0	-54	-54
	Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	0	704	0	0	704
	Boekwaarde per 31 december 2022	2.942	6.659	7.918	275	17.794

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	2022	2021
Leningen u/g Wonen Limburg Holding B.V.		
Boekwaarde per 1 januari	2.942	4.414
Aflossingen	0	-1.472
Boekwaarde per 31 december	2.942	2.942
ANDERE DEELNEMINGEN		
Wonen Limburg Holding B.V. te Roermond (100%)		
Boekwaarde per 1 januari	5.955	6.772
Aandeel in het resultaat	704	-817
Boekwaarde per 31 december	6.659	5.955
LATENTE BELASTINGVORDERINGEN		
	31-12-2022	31-12-2021
Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen	3.244	7.902
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	4.674	5.225
Actieve belastinglatentie van Vestia lening	0	1.758
	7.918	14.885

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 24,6 jaar.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	7.902	9.496
Mutatie boekjaar	-4.658	-1.594
Boekwaarde per 31 december	3.244	7.902

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 € 14,1 miljoen (2021: € 35,0 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,88%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 12,6 miljoen (2021: € 30,6 miljoen).

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

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	5.225	9.602
Mutatie boekjaar	-551	-4.377
Boekwaarde per 31 december	4.674	5.225

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

Het nominale waardeverschil bedraagt € 22,2 miljoen (2021:€ 24,5 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,77%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 18,1 miljoen (2021: € 20,3 miljoen).

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

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VESTIA LENING	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	1.758	0
Mutatie boekjaar	-1.758	1.758
Boekwaarde per 31 december	0	1.758

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 is op 31 december 2021 een latente belastingvordering ontstaan, opgenomen onder de financiële vaste activa, welke in 2022 is vrijgevallen.

NIET GEWAARDEERDE LATENTIES IN 2022

De actieve belastinglatentie leningen 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.

De actieve belastinglatentie van vervroegde afgeloste hoogrentende leningen 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,-)

LENINGEN U/G	2022	2021
<i>Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon</i>		
Boekwaarde per 1 januari	329	379
Aflossingen/onttrekkingen	-54	-50
Boekwaarde per 31 december	275	329

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. De lening bestaat uit meerdere deelleningen, waarbij de rente bandbreedte tussen de 1,79% en 4,67% ligt.

(x € 1.000,-)

OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'	16.627	16.493
Herstructurering derivatenportefeuille	109.918	106.641
	126.545	123.134

KORTINGSREGELING 'KOPEN DICHTERBIJ'	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	16.493	15.405
Bijschrijving rente/indexering	647	2.584
Aflossingen/onttrekkingen	-513	-1.496
Boekwaarde per 31 december	16.627	16.493

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	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	106.639	61.997
Herstructurering derivatenportefeuille	6.170	47.020
Amortisatie	-2.891	-2.376
Boekwaarde per 31 december	109.918	106.641

In 2022 zijn 2 derivaten met breakclausules doorgezakt in twee vastrentende leningen. 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 € 3,0 miljoen en is opgenomen in de boekwaarde per 31 december 2022.

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
------------------	------------	------------

5 VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Verkrijgingsprijs	4.327	3.724
-------------------	-------	-------

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 34 verhuurbare eenheden (2021: 27 verhuurbare eenheden).

De verwachting is dat deze 34 eenheden met een boekwaarde van € 4,3 miljoen binnen een jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde. De verwachte opbrengst bedraagt € 8,1 miljoen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

Overige voorraden

Vervaardigingsprijs	10.426	11.951
---------------------	--------	--------

Voorziening voor verwachte verliezen	-7.008	-8.642
--------------------------------------	--------	--------

	3.418	3.309
--	--------------	--------------

De post overige voorraden bestaat uit 13 grondposities (2021: 15 grondposities).

De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 3,4 miljoen (2021: € 3,3 miljoen). Er hebben in dit boekjaar evenals vorig boekjaar geen afboekingen plaats gevonden.

(x € 1.000,-)

6 VORDERINGEN	31-12-2022	31-12-2021
---------------	------------	------------

Huurdebiteuren

Te vorderen huren zittende huurders	1.455	1.323
-------------------------------------	-------	-------

Te vorderen huren vertrokken huurders	2.681	2.517
---------------------------------------	-------	-------

	4.136	3.840
--	--------------	--------------

Voorziening wegens oninbaarheid	-1.646	-1.443
---------------------------------	--------	--------

	2.490	2.397
--	--------------	--------------

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

	AANTAL HUURDERS 31-12-2022	AANTAL HUURDERS 31-12-2021	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2022 (x € 1.000,-)	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2021 (x € 1.000,-)
tot en met 1 maand	844	826	470	457
2 t/m 3 maanden	216	237	166	165
4 maanden en meer	544	503	819	701
	1.604	1.566	1.455	1.323

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 2,2% van de nettojaarhuur (2021: 2,1%).

	2022	2021
		(x € 1.000,-)
	31-12-2022	31-12-2021
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Boekwaarde per 1 januari	1.443	1.810
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	874	1.361
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-671	-1.728
Boekwaarde per 31 december	1.646	1.443
	31-12-2022	31-12-2021
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	5.076	17.307
Overige vorderingen		
Margin Calls	2.400	20.000
Te verrekenen leveringen en diensten	5.429	5.967
Overige debiteuren	203	748
Overige vorderingen	547	502
	8.579	27.217
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	506	75
Nog te ontvangen verkoop woningen	1.990	0
Nog te ontvangen facturen projecten	0	335
Overige overlopende activa	788	368
	3.284	778

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.

(x € 1.000,-)

	31-12-2022	31-12-2021
7 LIQUIDE MIDDELEN		
Rekening courant banken	9.082	30.051
Overige bank/spaartegoeden	0	1
Kas	8	3
	9.090	30.055

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.

	31-12-2022	31-12-2021
9 VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	25.828	14.332
Voorziening verduurzaming	0	23.282
	25.828	37.614

	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen		
Boekwaarde per 1 januari	14.332	12.040
Dotatie	23.969	14.357
Onttrekking	-1.722	-6.728
Overige mutaties	-6.915	354
Uitgaven	-3.836	-5.691
Boekwaarde per 31 december	25.828	14.332

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		
Boekwaarde per 1 januari	23.281	34.342
Dotatie	517	149
Onttrekking	-23.798	-16.437
Aanvullende dotatie	0	5.228
Boekwaarde per 31 december	0	23.282

De voorziening ziet toe op het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen. De gevormde voorziening ziet toe op boekjaar 2022 en is volledig uitgenut in 2022. Er zijn geen nieuwe feitelijke verplichtingen aangegaan in 2022 voor de toekomst en derhalve is de voorziening nihil.

(x € 1.000,-)

	31-12-2022	31-12-2021
Overige voorzieningen		
Loopbaanontwikkelingsbudget	121	127
Uitgestelde beloningen	554	510
	675	637

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Loopbaanontwikkelingsbudget		
Boekwaarde per 1 januari	127	123
Dotatie	35	70
Onttrekking	-41	-66
Boekwaarde per 31 januari	121	127

Uitgestelde beloningen

Boekwaarde per 1 januari	510	524
Dotatie	67	21
Onttrekking	-23	-36
Boekwaarde per 31 januari	554	510

De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

10	LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022 EXCL. AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2023	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2023	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
	Schulden aan overheid	24.747	1.962	8.418	14.368
	Schulden aan banken	1.246.381	35.031	220.257	991.092
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.810	0	7.810	0
	Overige schulden	14.107	0	0	14.107
	Boekwaarde per 31 december	1.293.045	36.993	236.485	1.019.567

2022

2021

Schulden aan overheid

Boekwaarde per 1 januari	26.656	28.477
Aflossing	-1.909	-1.821
Boekwaarde per 31 december	24.747	26.656
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.962	-1.909
Langlopend deel per 31 december	22.785	24.747

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Schulden aan banken		
Boekwaarde per 1 januari	1.224.614	1.175.209
Nieuwe leningen	82.000	84.850
Agio agv herstructurering	6.171	61.236
Amortisatie	-2.956	-2.122
Aflossingen	-63.448	-94.560
Boekwaarde per 31 december	1.246.381	1.224.613
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-35.031	-53.112
Langlopend deel per 31 december	1.211.350	1.171.501

Tot en met 2021 is agio ontstaan door de doorzak van derivaten met breakclausules in leningen. Aanvullend zijn in 2022 2 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 2022: 39 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,-)

	31-12-2022	31-12-2021
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Slimmer kopen	5.222	5.184
De eigen huurwoningen	2.588	2.607
	7.810	7.791

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

(x € 1.000,-)

	SLIMMER KOPEN	DE EIGEN HUURWONINGEN	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari 2022	5.184	2.607	7.791
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	-108	-19	-127
Herwaardering	146	0	146
Boekwaarde per 31 december 2022	5.222	2.588	7.810

(x € 1.000,-)

OVERIGE SCHULDEN	2022	2021
Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen		
Boekwaarde per 1 januari	35.022	44.112
Afwaardering in boekjaar	-20.915	-9.090
Boekwaarde per 31 december	14.107	35.022

(x € 1.000,-)

11 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022	31-12-2021
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.962	1.909
Schulden aan banken	35.031	53.112
	36.993	55.021

De resterende looptijd van de kortlopende schulden is voor alle schulden korter dan één jaar.

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

Schulden aan leveranciers	8.952	8.161
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft		
Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	300	554
	300	554

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting	1.939	16.913
Omzetbelasting	5.878	4.854
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	823	736
Sociale lasten	297	242
Pensioenen	0	223
	8.937	22.968

Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	6.203	5.789
Overige schulden	275	197
	6.478	5.986

Overlopende passiva		
Niet-ervallen rente	9.474	9.300
Disagio leningen Mooiland	111	554
Vooruitontvangen huren	1.345	1.466
Nog te ontvangen facturen	7.847	1.335
Overige overlopende passiva	1.026	684
	19.803	13.339

FINANCIËLE INSTRUMENTEN HERFINANCIERING

De gemiddelde rente van de leningen ultimo 2022 bedroeg 2,49%. In 2021 was dit 2,31%. Deze stijging wordt hoofdzakelijk verklaard door:

Aantrekken nieuwe leningen:

- In 2022 heeft Stichting Wonen Limburg 2 derivaten met een totale notional van € 9 miljoen doorgezakt in twee vastrentende leningen. De gemiddelde rente van deze doorzakleningen bedroeg 3,89%.
- In 2022 hebben 2 leningen van Wonen Limburg Accent een renteherziening gehad. Na renteherziening bedragen de nieuwe rentepercentages 3,84% en 3,85%.

Eindaflossing bestaande leningen:

- De gemiddelde rente van de leningen met een einddatum in 2022 bedroeg +/- 0,14%. De totale hoofdsom van deze leningen bedroeg circa € 35,8 miljoen.
- In 2022 werd door Stichting Wonen Limburg regulier ongeveer € 8,9 miljoen afgelost op lineaire en annuïtaire leningen. De gemiddelde rente van deze lening bedroeg circa 2,7%.
- Het opgenomen deel van de Variabele Hoofdsomleningen ten behoeve van de liquiditeitsbuffer derivaten is met € 13,2 miljoen verlaagd ten opzichte van ultimo 2021. De gemiddelde rente bedroeg circa 1,84%.
- In 2022 werd door Wonen Limburg Accent regulier € 1,45 miljoen afgelost op lineaire leningen. De gemiddelde rente van deze leningen bedroeg circa 1,87%.

Rentevoet en aflossingssysteem

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire-, annuïteiten- danwel het dynamische kostprijschuursysteem. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van circa € 34,0 miljoen in het volgend boekjaar.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 2,49% (2021: 2,31%).

BORGSTELLING

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 1.037 miljoen plaatsgevonden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningen met een variabele hoofdsom zijn hierbij volledig (€ 54 miljoen) meegenomen terwijl 33,0 % (ofwel € 17,8 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 2022, exclusief derivaten, is € 1.172 miljoen (ultimo 2021 € 1.652 miljoen). Voor de waardering is gebruikt gemaakt van de Euribor-curve zonder opslag waarbij de rentetarieven liggen tussen circa 1,87% en 3,40%.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN RENTE-INSTRUMENTEN

Wonen Limburg heeft rentederivaten afgesloten met een nominaal bedrag van € 15,7 miljoen ultimo 2022. 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 rentekasstroom 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 2022 heeft de derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde van € 2,5 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 (hedgeinstrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan. Ultimo 2022 is voor de derivatenportefeuille sprake van onderstaande nominale waarde en marktwaarde:

(x € 1.000,-)

Interest rate swaps	BOEKWAARDE	NOMINAAL	MARKTWAARDE
TOTAAL	0	15.746	2.530

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
TOTAAL	0	2.246	3.500	0	10.000

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 2022 € 2,5 miljoen negatief. Ultimo 2021 bedroeg de marktwaarde € 22,6 miljoen negatief. Voor de gesloten derivaten bestaat een margin-verplichting. Afhankelijk van de marktwaarde moet Wonen Limburg betalen (negatieve marktwaarde) of ontvangt Wonen Limburg liquide middelen (positieve marktwaarde). Per 31 december 2022 heeft Wonen Limburg € 2,4 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 2022 zou de marginverplichting van Wonen Limburg in dit stressscenario € 10,8 miljoen bedragen. De liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg bedraagt ultimo 2022 € 34 miljoen en wordt aangehouden in de vorm van leningen met

variabele hoofdsom (met 48-uurs clausule). De huidige liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg is ultimo 2022 voldoende en daarmee voldoet Wonen Limburg aan de stresstest van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Wonen Limburg heeft per 31 december 2022 totaal 4 derivatencontracten, waarvan 2 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-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	€ 2,2 mln.	Payer	3,4600%	N.v.t.
1-jan-11	1-jan-31	€ 3,5 mln.	Payer	3,1500%	N.v.t.
TOTAAL		€ 15,7 mln.			

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 afschermdende 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 2022 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

Alle transacties van Wonen Limburg vinden in euro's plaats. Derhalve loopt Wonen Limburg 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 2022 is er aan margin een bedrag van € 2,4 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 twee derivaatcontracten is een breakclausule opgenomen, beiden in 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 € 34 miljoen. Eind 2022 is € 6,8 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 2022 van € 130 miljoen. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 167 miljoen. Daarnaast beschikt Wonen Limburg over 4 extendible leningen met een totale hoofdsom per 31 december 2022 van € 33 miljoen. Voor deze 4 extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde ultimo 2022 berekend. Deze bedraagt € 14,1 miljoen negatief (2021: € 35,0 miljoen negatief). De verandering in marktwaarde over 2022 bedraagt € 20,9 miljoen positief en is via het resultaat in de jaarrekening 2022 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 toezichhoudende 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 € 27,0 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. AANGEGANE VERPLICHTINGEN

In het kader van projecten in ontwikkeling zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 3,5 miljoen (2021: € 13,0 miljoen).

Contractueel zijn de volgende langdurige financiële verplichtingen aangegaan:

LANGDURIGE CONTRACTEN	< 1 JAAR	1 T/M 4 JAAR	> 5 JAAR
Software licenties, hardware e.d.	€ 465.036	€ 575.069	€ 2.959.887

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 2022 nog 31 maanden.

Tevens is er een leaseovereenkomst gesloten voor dertien Volkswagens ID.3 voor een periode van 60 maanden voor € 395 per maand per auto.

Ten slotte is er een leaseovereenkomst gesloten voor acht Renault Express voor een periode van 60 maanden voor € 328 per maand per auto.

C. 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 (geliquideerd per 31 december 2022), 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 Warmte Levering 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.

D. 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. VOF Centrumplan Leende is per 8 december 2022 geliquideerd en Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. per 31 december 2022, waardoor deze hoofdelijk aansprakelijkheidsstelling eindigt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2022 het resultaat over 2022.

8.10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

(x € 1.000,-)

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
12 HUROPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	164.361	161.772
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.214	3.120
	167.575	164.892
Huurderving wegens leegstand	-1.327	-1.631
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-812	-1.255
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	165.436	162.006
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	19.905	18.970
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.679	2.567
	22.584	21.537
Huurderving wegens leegstand	-173	-331
Huurderving wegens oninbaarheid	-62	-106
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	22.349	21.100
Totaal huuropbrengst	187.785	183.106
De huurderving wegens leegstand is 0,79 % van de bruto-jaarhuur (2021: 1,05 %).		
De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,30%.		
13 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	4.701	4.470
Huurdersonderhoud e.d. opbrengsten	1.420	1.398
Opbrengstenderving wegens leegstand	-68	-89
	6.053	5.779
Te verrekenen met huurders	-712	905
	5.341	6.684
De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.		
De vergoedingsderving bedraagt 1,45% (2021: 1,53%) van de vergoeding.		
14 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	4.433	5.853
Huurdersonderhoud e.d.	1.433	1.411
	5.866	7.264
15 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden	27	37

(x € 1.000,-)

	2022	2021
16 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN		
Gas, water, elektra leegstand	44	90
Overige lasten	1.344	1.348
Subtotaal	1.388	1.438
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	10.929	10.189
Toegerekende overige organisatiekosten	6.418	4.650
Toegerekende afschrijvingen	935	1.025
Subtotaal toegerekende organisatiekosten	18.282	15.864
Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoeding voor administratie	-222	-213
Overige baten	-902	-844
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-73	-53
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-1.197	-1.110
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	18.473	16.192
LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN		
Salarissen	16.157	14.790
Sociale lasten	2.413	2.142
Pensioenlasten	2.081	1.859
	20.651	18.791
PERSONEELSLEDEN		
Gedurende het jaar 2022 had Wonen Limburg gemiddeld 256 medewerkers in dienst (2021: 243).		
Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.		
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bedrijfsvoering	68,19	65,23
Mens & Maatschappij	130,20	125,06
Bestuur & Staf	10,77	10,61
Strategie & Organisatieadvies	23,14	21,13
Vastgoed	23,40	20,66
	255,70	242,69

BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS

De bezoldiging van de bestuurder over het boekjaar 2022 bedroeg in totaal € 208.500 (2021: € 259.911). In 2021 betroffen dit voor een deel van het jaar twee bestuurders en in 2022 betrof dit enkel een bestuurder. Verder wordt verwezen naar de overige toelichting, waarin de WNT-verantwoording is opgenomen.

	2022	2021
17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
Kosten niet planmatig onderhoud	22.601	21.707
Kosten planmatig onderhoud	25.199	27.650
Totaal lasten onderhoud	47.800	49.357
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	5.325	3.380
Toegerekende overige organisatiekosten	2.451	2.673
Toegerekende afschrijvingen	396	441
Subtotaal toegerekende organisatiekosten	8.172	6.494
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	55.972	55.851
18 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
Belastingen	10.049	9.624
Verzekeringen	1.207	853
Verhuurdersheffing	12.647	18.121
Obligohoheffing	506	668
Erfpacht	8	8
Overige belastingen en heffingen	0	59
	24.417	29.333
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	88.425	81.187
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2022	2021
19-20 OPBRENGSTEN EN LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	607	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	586	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	21	0

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
21 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	10.021	20.024
Verkoopkosten	-838	-972
	9.183	19.052
Toegerekende organisatiekosten verkoop zijn als volgt uitgesplitst:		
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	784	680
Toegerekende overige organisatiekosten	209	141
Toegerekende afschrijvingen	29	32
Subtotaal toegerekende organisatiekosten	1.022	853
22 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	6.659	14.209
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.502	3.990
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
23 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-516	-5.378
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-23.198	-11.120
Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	1.095	2.120
Mutatie voorziening afwaardering MVA in ontwikkeling	384	0
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	172	345
Vastgoedontwikkeling	939	679
	-21.124	-13.354
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.		
24 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Waardeverandering DAEB vastgoed	-129.196	410.782
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	-5.157	51.550
Waardeverandering bestaand bezit	-134.353	462.332
Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 184,1 miljoen (2021: 12,1 miljoen) en een toename van € 49,7 miljoen (2021: 474,4 miljoen).		

**25 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE
VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder onder voorwaarden	648	2.584
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	126	448
Waardeverandering Eigen huurwoningen	-935	-430
	-161	2.602

Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 968 miljoen en een toename van € 1.129,4 miljoen.

**26 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE
BESTEMD VOOR VERKOOP**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-56	650
--	-----	-----

Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 115,2 miljoen en een toename van € 59,2 miljoen.

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-155.694	452.230
--	-----------------	----------------

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	2022	2021
---	-------------	-------------

27 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	133	129
Opbrengsten van overige dienstverlening	549	496
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	29	22
Beheervergoeding Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	136	183
	847	830

In de post opbrengsten overige dienstverlening is een opbrengst van € 19.067 (2021 €18.511) 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 de Wet Normering Topinkomens (WNT).

28 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Exploitatieovereenkomst Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	494	486
Kosten van VoV-activiteiten	2	5
Overige lasten	264	193
	760	684

Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	87	146
---	-----------	------------

29 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Volkshuisvestelijke bijdrage	-319	14.216
Treasury	87	88
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	113	114
Overige bestuurskosten	33	81
Kosten externe controle	291	178
Personeelsvereniging	15	14
Bijdrage Aw	126	73
	346	14.764

Honorarium Deloitte (in euro's)

1. Controle van de jaarrekening	244.360	229.900
2. Andere controle opdrachten	9.910	9.075
3. Fiscale adviesdiensten	0	0
4. Andere niet controle diensten	0	0
Totale honoraria Deloitte	254.270	238.975

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	2.651	2.521
Toegerekende personeelskosten	7.420	7.207
Toegerekende overige organisatiekosten	3.507	2.521
Toegerekende afschrijvingen	550	595
	14.128	12.844

(x € 1.000,-)

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2022	2021
31 OPBRENGST VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN		
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	54	76
Rente opbrengst leningen	7	11
	61	87
32 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Vrijval disagio leningen Mooiland	443	443
Overige rentebaten	7	3
	450	446
33 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rentelasten schulden aan overheid	-769	-863
Rentelasten schulden aan banken	-27.039	-26.311
Waardeveranderingen van extendible leningen	20.660	8.834
Overige rentelasten en bankkosten	-493	-698
Rentelasten leningen aan groepsmaatschappijen	0	-92
	-7.641	-19.130
Totaal van financiële baten en lasten	-7.130	-18.597
34 BELASTINGEN		
Belastingdruk winst-en verliesrekening		
De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Vennootschapsbelasting	-3.772	-9.113
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen	0	-1.100
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	-4.658	-1.593
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	-552	-4.377
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	0	-8.934
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. Vestia lening	-1.758	1.758
	-10.739	-23.359

(x € 1.000,-)

AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT	2022		2021	
Winst vóór belastingen	-87.262		491.348	
Lokale belastingtarief		25,80%		25,00%
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	-22.514	25,80%	122.837	25,00%
Belastingeffect van permanente verschillen	16	-0,02%	12	0,00%
Correcties voorgaande jaren	-5.801	6,65%	4.437	0,90%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	39.554	-45,33%	-102.376	-20,84%
Impact waarden tegen contante waarde	-812	0,93%	-1.110	-0,23%
Impact wijziging belastingtarief	0	0,00%	-533	-0,11%
Impact tariefopstapje	-43	0,05%	-25	-0,01%
Impact winst vóór belastingen niet geconsolideerde entiteiten	339	-0,39%	117	0,02%
Totaal	10.739	-12,31%	23.359	4,75%

De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt -/ - 12,31% (2021: 4,75%). De negatieve effectieve belastingdruk in 2022 wordt veroorzaakt doordat de commerciële winst vóór belastingen een negatieve ongerealiseerde waardeontwikkeling bevat die voor fiscale doeleinden niet gevolgd wordt en waarvoor tevens geen latente belastingbaten wordt opgenomen. Ondanks dat de commerciële winst vóór belastingen negatief is, resulteert dit een totale belastinglast en daarmee in een negatieve effectieve belastingdruk.

35 RESULTAAT DEELNEMINGEN	2022	2021
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	704	-817





9. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022

9.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA		
36 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	1.999	2.338
37 VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.440.649	3.541.632
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.597	8.523
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34.349	10.436
	3.482.595	3.560.591
38 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.843	12.474
	11.843	12.474
39 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	413.712	413.475
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.942	2.942
Latente belastingvorderingen	6.800	13.696
Overige vorderingen	109.918	106.641
	533.372	536.754
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	4.029.809	4.112.157

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA		
40 VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.985	3.205
Overige voorraden	0	408
	3.985	3.613
41 VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	2.305	2.231
Belastingen en premies sociale verzekering	4.069	10.877
Overige vorderingen	7.451	26.469
Overlopende activa	3.153	778
	16.978	40.355
42 LIQUIDE MIDDELEN	6.634	19.766
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	27.597	63.734
TOTAAL ACTIVA	4.057.406	4.175.890

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
43 EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.749.676	1.892.590
Wettelijke reserve deelneming	181.823	187.456
Overige reserves	1.016.697	400.979
Onverdeeld resultaat	-97.298	467.172
	2.850.898	2.948.197
44 VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	23.560	36.478
Overige voorzieningen	675	637
	24.235	37.115
45 LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	22.785	24.747
Schulden aan banken	1.065.737	1.023.439
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.873	5.864
Overige schulden	14.107	35.022
	1.108.502	1.089.072
46 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	1.962	1.909
Schulden aan banken	32.581	50.662
Schulden aan leveranciers	7.588	7.315
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	609	770
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	8.423	22.630
Overige schulden	5.670	5.261
Overlopende passiva	16.938	12.959
	73.771	101.506
TOTAAL PASSIVA	4.057.406	4.175.890

9.2 ENKELVOUDIGE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2022

(x € 1.000,-)

	2022	2021
47 Huuropbrengsten	165.436	162.006
48 Opbrengsten servicecontracten	4.674	6.070
49 Lasten servicecontracten	-5.143	-6.625
50 Overheidsbijdragen	27	35
51 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-15.573	-13.539
52 Lasten onderhoudsactiviteiten	-51.296	-51.809
53 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-22.464	-27.173
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	75.661	68.965
54 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.417	16.014
Toegerekende organisatiekosten	-1.019	-850
55 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.752	-11.622
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.646	3.542
56 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-19.920	-12.086
57 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-129.196	410.782
58 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-825	296
59 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-61	423
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-150.002	399.415
60 Opbrengsten overige activiteiten	829	813
61 Kosten overige activiteiten	-714	-673
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	115	140
62 Overige organisatiekosten	-316	-14.735
63 Kosten omtrent leefbaarheid	-14.128	-12.844
64 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	54	76
65 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	449	446
66 Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.735	-16.347
Totaal van financiële baten en lasten	-4.232	-15.825
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-91.256	428.658
67 Belastingen	-8.076	-25.140
68 Resultaat uit deelnemingen	2.034	63.654
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	-97.298	467.172

9.3 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE) 2022

	2022	2021
Operationele activiteiten:		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	167.364	168.318
Vergoedingen	4.031	3.469
Overheidsontvangsten	0	2
Overige bedrijfsontvangsten	4.897	5.136
Ontvangen interest	3	3
Saldo ingaande kasstromen	176.295	176.928
Uitgaven:		
Erfpacht	6	6
Betalingen aan werknemers	21.018	18.743
Onderhoudsuitgaven	49.404	45.055
Overige bedrijfsuitgaven	33.479	31.533
Betaalde interest	25.096	25.115
Verhuurderheffing	8.209	18.187
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.687	2.382
Vennootschapsbelasting	9.347	8.207
Saldo uitgaande kasstromen	149.246	149.228
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	27.049	27.700
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.499	16.371
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	-1
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	11.499	16.370
Uitgaven:		
Nieuwbouw huur	14.812	17.902
Verbeteruitgaven	35.478	34.776
Aankoop woongelegenheden	31.306	0
Sloopuitgaven	375	389
Aankoop grond	7.421	1.563
Investeringen overig	787	2.126
Totaal van verwervingen van MVA	90.179	56.756
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	-78.680	-40.386

	2022	2021
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	1.797	2.184
Ontvangsten overig	1	0
Uitgaven verbindingen	0	-45
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.798	2.139
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-76.882	-38.247
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten:		
Nieuwe te borgen leningen	82.000	58.350
Mutatie Margin Calls	17.600	23.526
Uitgaven:		
Aflossing geborgde leningen	62.895	74.918
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	36.705	6.958
Toename (afname) van geldmiddelen	-13.128	-3.589
GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE	19.762	23.355
GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	6.634	19.766

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 verkrijgings- 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 wel met bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt 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.

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 2022

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	2022	2021
36 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.911	13.069
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-11.573	-10.498
	2.338	2.571
Mutaties		
Investerings	573	842
Desinvesteringen	-23	0
Afschrijvingen	-889	-1.075
	-339	-233
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.461	13.911
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-12.462	-11.573
	1.999	2.338
Afschrijvingspercentages (lineaire afschrijving)	20%	20%

(x € 1.000,-)

37 VASTGOEDBELEGGINGEN	2022	2021
DAEB vastgoed in exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.682.948	1.641.128
Cumulatieve herwaarderingen	1.921.976	1.516.755
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-63.292	-46.951
	3.541.632	3.110.932
Mutaties		
Investeringen - initiële verkrijgingen	12.816	327
Investeringen - oplevering nieuwbouw	13.483	15.228
Investeringen - uitgave na eerste verwerking	19.722	15.365
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.559	-7.881
Subsidies	-4.085	-74
Overboekingen van / naar voorraden	-4.045	-3.205
Overboekingen van / naar vastgoed vastgoed in ontwikkeling	-2.251	-394
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	132	129
Aanpassing marktwaarde	-129.196	411.205
	-100.983	430.700
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.742.587	1.682.948
Cumulatieve herwaarderingen	1.784.740	1.921.976
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-86.678	-63.292
	3.440.649	3.541.632

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 2022 € 3.939 miljoen (2021: € 3.929 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 (2021: € 2,8 miljard).

Verhuureenheden

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 26.581 verhuureenheden (2021: 26.493 verhuureenheden).

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.143	5.161
Cumulatieve herwaarderingen	3.380	2.769
	8.523	7.930
Mutaties		
Investerings	3	12
Desinvesterings	-108	0
Herwaarderingen	-690	711
Herclassificaties	0	-1
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-132	-129
	-927	593
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.024	5.143
Cumulatieve herwaarderingen	2.573	3.380
	7.597	8.523

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUUR WONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
Boekwaarde per 1 januari 2022		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.246	3.897
Cumulatieve herwaarderingen	1.575	1.805
	2.821	5.702
Mutaties		
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	3	0
Desinvesterings	0	-108
Herwaarderingen	-940	250
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-132	0
	-1.069	142
Boekwaarde per 31 december 2022		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.215	3.809
Cumulatieve herwaarderingen	538	2.035
	1.753	5.844

*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 21 Eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2021 22 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 40 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2021 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	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	22.347	17.794
Cumulatieve waardeverminderingen	-25.459	-20.260
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	13.548	11.959
	10.436	9.493
Mutaties		
Investeringen	47.001	22.953
Inbrengwaarde van MVA i.e. naar MVA i.o.	2.251	394
Desinvesteringen	0	-1.903
Dotatie voorziening	-21.771	-13.011
Onttrekking voorziening	1.272	6.678
Subsidies	-1.369	-711
Overboekingen van / naar vastgoed ten dienste van exploitatie	0	178
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-13.483	-15.228
	13.900	-650
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	56.274	22.347
Cumulatieve waardeverminderingen	-45.485	-25.459
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	23.561	13.548
	34.349	10.436

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 338.000 (2021: € 272.000) aan bouwrente (2,54%) geactiveerd.

(x € 1.000,-)

38 MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE		
Kantoorgebouwen	10.267	10.632
Vervoermiddelen	293	418
Inventaris	752	1.018
Warmtemeters	531	406
	11.843	12.474

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.837	18.564
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.363	-5.571
	12.474	12.993
Mutaties		
Investerings	421	677
Desinvesterings	-357	-404
Afschrijvingen desinvesterings	293	196
Afschrijvingen	-989	-988
	-632	-519
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.902	18.837
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.059	-6.363
	11.843	12.474

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
Boekwaarde per 1 januari 2022	413.476	2.942	13.696	430.114
Mutaties boekjaar	0	0	-6.896	-6.896
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	2.033	0	0	2.033
Dividend deelnemingen	-1.797	0	0	-1.797
Boekwaarde per 31 december 2022	413.712	2.942	6.800	423.454

(x € 1.000,-)

AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	2022	2021
Wonen Limburg Accent B.V.		
Boekwaarde per 1 januari	407.520	343.049
Aandeel in het resultaat	1.330	64.471
Uitbetaald dividend	-1.797	0
Boekwaarde per 31 december	407.053	407.520
Wonen Limburg Holding B.V.		
Boekwaarde per 1 januari	5.955	6.772
Aandeel in het resultaat	704	-817
Boekwaarde per 31 januari	6.659	5.955

(x € 1.000,-)

VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN	2022	2021
Lening U/G Wonen Limburg Holding B.V.		
Boekwaarde per 1 januari	2.942	4.414
Aflossing	0	-1.472
Boekwaarde per 31 december	2.942	2.942

(x € 1.000,-)

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen	3.244	7.902
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	3.556	4.036
Actieve belastinglatentie van Vestia lening	0	1.758
	6.800	13.696

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 24,6 jaar.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	7.902	9.496
Mutatie boekjaar	-4.658	-1.594
Boekwaarde per 31 december	3.244	7.902

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 € 14,1 miljoen (2021: € 35,0 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,88%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 12,6 miljoen (2021: € 30,6 miljoen).

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

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	4.036	8.803
Mutatie boekjaar	-480	-4.767
Boekwaarde per 31 december	3.556	4.036

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

Het nominale waardeverschil bedraagt € 17,1 miljoen (2021:€ 19,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,88%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 12,6 miljoen (2021: € 15,6 miljoen).

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

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VESTIA LENING	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	1.758	0
Mutatie boekjaar	-1.758	1.758
Boekwaarde per 31 december	0	1.758

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 is op 31 december 2021 een latente belastingvordering ontstaan, opgenomen onder de financiële vaste activa, welke in 2022 is vrijgevallen.

NIET GEWAARDEERDE LATENTIES IN 2022

De actieve belastinglatentie leningen 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.

De actieve belastinglatentie van vervroegde afgeloste hoogrentende leningen 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,-)

OVERIGE VORDERINGEN	2022	2021
Herstructurering derivatenportefeuille		
Boekwaarde per 1 januari	106.639	61.997
Herstructurering derivatenportefeuille	6.170	47.020
Amortisatie	-2.891	-2.376
Boekwaarde per 31 december	109.918	106.641

In 2022 zijn 2 derivaten met breakclausules doorgezakt in twee vastrentende leningen.
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 € 3,0 miljoen en is opgenomen in de boekwaarde per 31 december 2022.

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
-------------------------	-------------------	-------------------

40 VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Verkrijgingsprijs	3.985	3.205
-------------------	-------	-------

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 28 verhuurbare eenheden (2021: 22 verhuurbare eenheden).

De verwachting is dat deze 28 eenheden met een boekwaarde van € 4 miljoen binnen een jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde. De verwachte opbrengst bedraagt € 6,6 miljoen.

Overige voorraden

Vervaardigingsprijs	0	666
Voorziening voor verwachte verliezen	0	-258
	0	408

41 VORDERINGEN

Huurdebiteuren

Te vorderen huren zittende huurders	1.314	1.199
Te vorderen huren vertrokken huurders	2.518	2.370
	3.832	3.569

Voorziening wegens oninbaarheid	-1.527	-1.338
	2.305	2.231

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

	AANTAL HUURDERS	AANTAL HUURDERS	BEDRAG ACHTERSTAND	BEDRAG ACHTERSTAND
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
Achterstand				
tot en met 1 maand	798	770	418	424
2 t/m 3 maanden	202	221	160	157
4 maanden en meer	501	462	736	618
	1.501	1.453	1.314	1.199

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 2,3% van de nettojaarhuur (2021: 2,2%).

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Boekwaarde per 1 januari	1.338	1.678
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	811	1.255
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-622	-1.595
Boekwaarde per 31 december	1.527	1.338

(x € 1.000,-)

	31-12-2022	31-12-2021
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	4.069	10.877
Overige vorderingen		
Margin calls	2.400	20.000
Te verrekenen leveringen en diensten	4.827	5.354
Overige debiteuren	197	740
Overige vorderingen	27	375
	7.451	26.469

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.

Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	463	75
Nog te ontvangen verkoop woningen	1.923	0
Nog te ontvangen facturen projecten	0	335
Overige overlopende activa	767	368
	3.153	778

42 LIQUIDE MIDDELEN

Rekening courant banken	6.626	19.762
Overige bank/spaartegoeden	0	1
Kas	8	3
	6.634	19.766

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 2021 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	HERWAARDERINGS -RESERVE DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGSRE- SERVE ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOOR- WAARDEN	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari 2021	1.533.063	1.793	1.534.856
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
Boekwaarde per 31 december 2021	1.890.995	1.595	1.892.590

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2022 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	HERWAARDERINGS -RESERVE DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGSRE- SERVE ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOOR- WAARDEN	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.890.995	1.595	1.892.590
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.684	0	-5.684
Realisatie uit hoofde van sloop	-458	0	-458
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	35.572	1	35.573
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-171.543	-803	-172.346
Overige mutaties	77	-77	0
Boekwaarde per 31 december 2022	1.748.960	716	1.749.676

Per 31 december 2022 is in totaal € 1,7 miljard aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2021: € 1,9 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1,3 miljard in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Limburg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit

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

(x € 1.000,-)

WETTELIJKE RESERVE DEELNEMING	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	187.456	138.283
Toename ten laste van de overige reserves	-5.633	49.173
Boekwaarde per 31 december	181.823	187.456
De wettelijke reserve deelneming heeft betrekking op de herwaarderingsreserve die is gevormd bij Wonen Limburg Accent B.V.		
OVERIGE RESERVES		
Boekwaarde per 1 januari	400.978	531.152
Uit resultaatbestemming	467.172	276.733
Afname ten laste/ten gunste van de wettelijke reserve deelneming	5.633	-49.173
Afname ten laste/ten gunste van de herwaarderingsreserve	142.914	-357.733
Boekwaarde per 31 december	1.016.697	400.979

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2022

De Raad van Bestuur stelt vast dat het resultaat van het lopend boekjaar deels wordt toegevoegd aan de overige reserves en deels aan de herwaarderingsreserves. Dit voorstel is nog niet verwerkt in voorliggende jaarrekening.

RESULTAATBESTEMMING 2021

De jaarrekening 2021 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 12 mei 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

(x € 1.000,-)

ONVERDEELD RESULTAAT	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	467.172	276.735
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-467.172	-276.735
Onverdeeld resultaat boekjaar	-97.298	467.172
Boekwaarde per 31 december	-97.298	467.172

(x € 1.000,-)

44 VOORZIENINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	23.560	13.549
Voorziening verduurzaming	0	22.929
	23.560	36.478

	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen		
Boekwaarde per 1 januari	13.549	11.959
Dotatie	21.771	13.010
Onttrekking	-1.272	-6.678
Overige mutaties	-6.652	324
Uitgaven	-3.836	-5.066
Boekwaarde over 31 december	23.560	13.549

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		
Boekwaarde per 1 januari	22.929	34.068
Dotatie	477	0
Onttrekking	-23.406	-16.366
Aanvullende dotatie	0	5.227
Boekwaarde over 31 december	0	22.929

De voorziening ziet toe op het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen. De gevormde voorziening ziet toe op boekjaar 2022 en is volledig uitgenut in 2022. Er zijn geen nieuwe feitelijke verplichtingen aangegaan in 2022 voor de toekomst en derhalve tendeert de voorziening naar nihil.

(x € 1.000,-)

	31-12-2022	31-12-2021
Overige voorzieningen		
Loopbaanontwikkelingsbudget	121	127
Uitgestelde beloningen	554	510
	675	637

	2022	2021
Loopbaanontwikkelingsbudget		
Boekwaarde per 1 januari	127	123
Dotatie	35	70
Onttrekking	-41	-66
Boekwaarde per 31 december	121	127
Uitgestelde beloningen		
Boekwaarde per 1 januari	510	524
Dotatie	67	21
Onttrekking	-23	-35
Boekwaarde per 31 december	554	510

De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

(x € 1.000,-)

45 LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022 EXCL. AFFLOSSINGS- VERPLICHTING 2023	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2023	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
Schulden aan overheid	24.747	1.962	8.417	14.367
Schulden aan banken	1.098.318	32.581	210.457	855.280
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.873	0	5.873	0
Overige schulden	14.107	0	0	14.107
Boekwaarde per 31 december	1.143.045	34.543	224.747	883.754

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Schulden aan overheid		
Boekwaarde per 1 januari	26.656	28.477
Aflossing	-1.909	-1.821
Boekwaarde per 31 december	24.747	26.656
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.962	-1.909
Langlopend deel per 31 december	22.785	24.747
Schulden aan banken		
Boekwaarde per 1 januari	1.074.101	1.029.746
Nieuwe leningen	82.000	58.350
Agio agv herstructurering	6.171	61.236
Amortisatie	-2.956	-2.122
Aflossingen	-60.998	-73.109
Boekwaarde per 31 december	1.098.318	1.074.101
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-32.581	-50.662
Langlopend deel per 31 december	1.065.737	1.023.439

Tot en met 2021 is agio ontstaan door de doorzak van derivaten met breakclausules in leningen. Aanvullend zijn in 2022 2 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 2022 39 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%	216.085	< 1 jaar (kortlopend)	31.520	< 1 jaar (kortlopend)	31.520
1% - 2%	250.762	van 1 tot 5 jaar	108.907	van 1 tot 5 jaar	109.794
2% - 3%	79.295	> 5 jaar	869.647	> 5 jaar	868.760
3% - 4%	250.959				
4% - 5%	206.062				
5% - 6%	5.939				
>6%	972				
TOTAAL	1.010.074		1.010.074		1.010.074

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 2,53% (2021: 2,31%).

(x € 1.000,-)

31-12-2022

31-12-2021

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Slimmer kopen	4.827	4.799
De eigen huurwoningen	1.046	1.065
	5.873	5.864

(x € 1.000,-)

	SLIMMER KOPEN	DE EIGEN HUURWONINGEN	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari 2022	4.799	1.065	5.864
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	-108	-19	-127
Herwaardering	136	0	136
Boekwaarde per 31 december 2022	4.827	1.046	5.873

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Overige schulden		
Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen		
Boekwaarde per 1 januari	35.022	44.112
Afwaardering in boekjaar	-20.915	-9.090
Boekwaarde per 31 december	14.107	35.022

(x € 1.000,-)

46 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022	31-12-2021
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.962	1.909
Schulden aan banken	32.581	50.662
	34.543	52.571
Onder het kortlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen is het kortlopende deel van het agio opgenomen voor circa € 3,0 miljoen, waarvan € 0,3 miljoen betrekking heeft op de Vestia ruillening.		
Schulden aan leveranciers	7.588	7.315
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft		
Wonen Limburg Accent B.V.	309	216
Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	300	554
	609	770
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	1.939	16.913
Omzetbelasting	5.364	4.516
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	823	736
Sociale lasten	297	242
Pensioenen	0	223
	8.423	22.630
Overige Schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	5.453	5.119
Overige schulden	217	142
	5.670	5.261
Overlopende Passiva		
Niet-vervallen rente	9.461	9.292
Disagio leningen Mooiland	111	554
Vooruitontvangen huren	1.138	1.263
Nog te ontvangen facturen	5.224	1.170
Overige overlopende passiva	1.004	680
	16.938	12.959

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	2023	2024	2025	2026	2027
	6,9%	4,8%	7,4%	3,7%	3,9%

MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningenportefeuille ultimo 2022, exclusief rente-instrumenten, bedraagt circa € 1.034 miljoen (2021: € 1.482 miljoen). Voor de waardering is gebruikt gemaakt van de Euribor-curve zonder opslag waarbij de rentetarieven liggen tussen circa 1,87% en 3,40%.

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 € 27,0 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. AANGEGANE VERPLICHTINGEN

In het kader van projecten in ontwikkeling zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 3,5 miljoen (2021: € 7,5 miljoen).

Contractueel zijn de volgende langdurige financiële verplichtingen aangegaan:

LANGDURIGE CONTRACTEN	< 1 JAAR	1 T/M 4 JAAR	> 5 JAAR
Software licenties, hardware e.d.	€ 465.036	€ 575.069	€ 2.959.887

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 2022 nog 31 maanden.

Tevens is er een leaseovereenkomst gesloten voor dertien Volkswagens ID.3 voor een periode van 60 maanden voor € 395 per maand per auto.

Ten slotte is er een leaseovereenkomst gesloten voor acht Renault Express voor een periode van 60 maanden voor € 328 per maand per auto.

C. 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. (geliquideerd per 31 december 2022), 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 Warmte Levering 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.

D. 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. VOF Centrumplan Leende is per 8 december 2022 geliquideerd en Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. per 31 december 2022, waardoor deze hoofdelijk aansprakelijkheidsstelling eindigt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2022 het resultaat over 2022.

9.6 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2022

(x € 1.000,-)

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
47 HUROPBRENGSTEN		
Woningen en woongebouwen	164.361	161.772
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.214	3.120
	167.575	164.892
Huurderving wegens leegstand	-1.327	-1.631
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-812	-1.255
	165.436	162.006
De huurderving wegens leegstand is 0,79 % van de bruto-jaarhuur (2021: 0,99 %).		
De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,30 %.		
48 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	4.092	3.907
Huurdersonderhoud e.d. opbrengsten	1.305	1.288
Opbrengstenderving wegens leegstand	-61	-75
	5.336	5.120
Te verrekenen met huurders	-662	950
	4.674	6.070
De vergoedingsderving bedraagt 1,50% (2021: 1,44%) van de vergoeding.		
49 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.835	5.316
Huurdersonderhoud e.d.	1.308	1.309
	5.143	6.625
50 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Bijdrage van de gemeente in de exploitatiekosten van woningaanpassing mindervaliden	27	35

(x € 1.000,-)

	2022	2021
51 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN		
Gas, water, elektra leegstand	39	80
Overige lasten	1.083	1.121
Subtotaal	1.122	1.201
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	10.811	10.097
Toegerekende overige organisatiekosten	6.106	4.327
Toegerekende afschrijvingen	911	1.002
Subtotaal toegerekende organisatiekosten	17.828	15.426
Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen voor administratie	-196	-191
Overige baten	-858	-843
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-58	-45
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V	-2.265	-2.009
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-3.377	-3.088
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15.573	13.539

(x € 1.000,-)

LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN	2022	2021
Salarissen	16.157	14.790
Sociale lasten	2.413	2.142
Pensioenlasten	2.081	1.859
	20.651	18.791

PERSONEELSLEDEN

Gedurende het jaar 2022 had Wonen Limburg gemiddeld 256 medewerkers in dienst (2021: 243).

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Onderverdeeld naar:

Bedrijfsvoering	68,19	65,23
Mens & Maatschappij	130,20	125,06
Bestuur & Staf	10,77	10,61
Strategie & Organisatieadvies	23,14	21,13
Vastgoed	23,40	20,66
	255,70	242,69

BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS

De bezoldiging van de bestuurder over het boekjaar 2022 bedroeg in totaal € 208.500 (2021: € 259.911). In 2021 betroffen dit voor een deel van het jaar twee bestuurders en in 2022 betrof dit enkel een bestuurder. Verder wordt verwezen naar de overige toelichting, waarin de WNT-verantwoording is opgenomen.

52 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Kosten niet planmatig onderhoud	21.183	20.445
Kosten planmatig onderhoud	22.640	25.414
Totaal lasten onderhoud	43.823	45.859
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	5.322	3.375
Toegerekende overige organisatiekosten	1.763	2.141
Toegerekende afschrijvingen	388	434
Subtotaal toegerekende organisatiekosten	7.473	5.950
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	51.296	51.809

(x € 1.000,-)

	2022	2021
53 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
Belastingen	8.881	8.527
Verzekeringen	1.016	669
Verhuurderheffing	12.055	17.244
Obligoheffing	506	668
Erfpacht	6	6
Overige belastingen en heffingen	0	59
	22.464	27.173
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	75.661	68.965

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
54 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	14.082	16.795
Verkoopkosten	-793	-829
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	128	48
	13.417	16.014
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	784	680
Toegerekende overige organisatiekosten	206	138
Toegerekende afschrijvingen	29	32
Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat	1.019	850
	12.398	15.164
55 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.752	11.622
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.646	3.542

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
56 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-477	-5.227
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-21.489	-10.287
Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	698	2.605
Mutatie voorziening afwaardering MVA in ontwikkeling	384	0
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	25	144
Vastgoedontwikkeling	939	679
	-19.920	-12.086

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,-)

	2022	2021
57 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Waardeverandering bestaand bezit DAEB	-129.196	410.782
Het totaalbedrag van de niet-gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 168,3 miljoen (2021: €6,4 miljoen) en een toename van € 39,1 miljoen (2021: €417,2 miljoen).		
58 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	115	414
Waardeverandering Eigen huurwoningen	-940	-118
	-825	296
Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 273 miljoen en een toename van € 1.098,4 miljoen.		
59 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-61	423
Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 107,4 miljoen en een toename van € 46,5 miljoen.		
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-150.002	399.415

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	2022	2021
60 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Vergoeding voor algemeen beheer en administratie	133	129
Opbrengsten van overige dienstverlening	531	479
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	29	22
Beheervergoeding Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	136	183
	829	813
In de post opbrengsten overige dienstverlening is een opbrengst van € 19.067 (2021 €18.511) 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 de Wet Normering Topinkomens (WNT).		
61 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Exploitatieovereenkomst Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	494	486
Kosten van VoV-activiteiten	2	2
Overige lasten	218	185
	714	673
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	115	140

(x € 1.000,-)

	2022	2021
62 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
Volkshuisvestelijke bijdrage	-319	14.216
Treasury	87	88
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	113	114
Overige bestuurskosten	33	82
Kosten externe controle	261	148
Personeelsvereniging	15	14
Bijdrage Aw	126	73
	316	14.735

	2022	2021
63 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID		
Leefbaarheidskosten	2.651	2.521
Toegerekende personeelskosten	7.420	7.207
Toegerekende overige organisatiekosten	3.507	2.521
Toegerekende afschrijvingen	550	595
	14.128	12.844

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2022	2021
-----------------------------------	------	------

64 OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN		
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	54	76

65 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Vrijval disagio leningen Mooiland	443	443
Overige rentebaten	6	3
	449	446

66 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rentelasten schulden aan overheid	-769	-863
Rentelasten schulden aan banken	-24.248	-23.649
Waardeveranderingen van extendible leningen	20.660	8.834
Overige rentelasten en bankkosten	-378	-577
Rentelasten leningen aan groepsmaatschappijen	0	-92
	-4.735	-16.347

(x € 1.000,-)

2022

2021

67 BELASTINGEN

De belastinglast over het resultaat in de geconsolideerde winst-en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Vennootschapsbelasting	-1.180	-10.503
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen	0	-1.100
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	-4.658	-1.594
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	-480	-4.767
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	0	-8.934
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. Vestia lening	-1.758	1.758
	-8.076	-25.140

(x € 1.000,-)

AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT	2022		2021	
Winst vóór belastingen	-91.256		428.658	
Lokale belastingtarief		25,80%		25,00%
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	-23.544	25,80%	107.164	25,00%
Belastingeffect van permanente verschillen	16	-0,02%	-112	-0,03%
Correcties voorgaande jaren	-5.652	6,19%	6.802	1,59%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	37.754	-41,37%	-87.000	-20,30%
Impact waarden tegen contante waarde	-808	0,89%	-1.201	-0,28%
Impact wijziging belastingtarief	0	0,00%	-489	-0,11%
Impact tariefopstapje	-29	0,03%	-24	-0,01%
Impact winst vóór belastingen niet geconsolideerde entiteiten	339	-0,37%	0	0,00%
Totaal	8.076	-8,85%	25.140	5,86%

De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt -/ - 8,85% (2021: 5,86%). De negatieve effectieve belastingdruk in 2022 wordt veroorzaakt doordat de commerciële winst vóór belastingen een negatieve ongerealiseerde waardeontwikkeling bevat die voor fiscale doeleinden niet gevolgd wordt en waarvoor tevens geen latente belastingbaten wordt opgenomen. Ondanks dat de commerciële winst vóór belastingen negatief is, resulteert dit een totale belastinglast en daarmee in een negatieve effectieve belastingdruk.

(x € 1.000,-)

	2022	2021
68 RESULTAAT DEELNEMINGEN		
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	704	-817
Resultaat deelneming Wonen Limburg Accent B.V.	1.330	64.471
	2.034	63.654

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 2022 STICHTING WONEN LIMBURG

De WNT is van toepassing op Stichting Wonen Limburg. Het voor Stichting Wonen Limburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000.

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	G.G.M.P. PEETERS BESTUURDER	W.N. HAZEU 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.		
FUNCTIEGEGEVENS		
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	N.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	N.v.t.
BEZOLDIGING		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	195.362	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.138	-
Subtotaal	215.500	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-216.000	-
-/- Onverschuldigt betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	215.500	-
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.
GEGEVENS 2021		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/03
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
BEZOLDIGING		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	189.496	46.654
Beloningen betaalbaar op termijn	19.004	4.757
Subtotaal	208.500	51.411
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	51.534
Bezoldiging	208.500	51.411

(x € 1,-)

TOEZICHTHOUDENDE TOPFUNCTIONARISSEN	C.H.J. VAN DER LUIJT		C.P.W.J. STIENEN	P.W. HOOGERS
GEGEVENS 2022				
Functiegegevens	VOORZITTER		LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	01/01-31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	25.920		17.280	17.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400		21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0		0	0
GEGEVENS 2021				
	C.H.J. VAN DER LUIJT	C.H.J. VAN DER LUIJT	C.P.W.J. STIENEN	P.W. HOOGERS
Functiegegevens	VOORZITTER	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/07 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.678	8.356	16.850	16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.804	10.364	20.900	20.900

(x € 1,-)

	A. VAN WANING	A. SCHUITEMAKER	H. VAN NIEUWENHUIJZE	I. M. KOOPMANS	P. H. M. SMEETS
GEGEVENS 2022					
Functiegegevens	LID	LID	LID		
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12		
Bezoldiging					
Bezoldiging	17.280	17.280	17.280	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	21.600	21.600	-	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
GEGEVENS 2021					
	A. VAN WANING	A. SCHUITEMAKER	H. VAN NIEUWENHUIJZE	I. M. KOOPMANS	P. H. M. SMEETS
Functiegegevens	LID	LID	LID	VOORZITTER	LID
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
Bezoldiging					
Bezoldiging	16.850	8.494	5.309	12.472	8.356
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	10.536	6.585	15.546	10.364

In 2022 hebben geen beëindigingsuitkeringen plaatsgevonden.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 20 april 2023.

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 20 april 2023.

Bestuurder	Raad van Commissarissen
-------------------	--------------------------------

G.G.M.P. Peeters

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 2022

10.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting
Wonen Limburg

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2022

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over
2022 in overeenstemming met de vereisten voor de
jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet
en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per
31 december 2022.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-
en verliesrekening over 2022; 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 2022 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 € 85,6 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 € 3,8 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 2022.

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 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 met name 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 verwijzen naar hoofdstuk 7 verantwoord besturen van het jaarverslag, waarin het bestuur enkele frauderisico's en beheersingsmaatregelen heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en het 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 fraude risico'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 jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening 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, de auditor 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 en het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van de door de compliance & risk officer en de auditor uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, 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 jaarrekening.

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 jaarrekening.

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 jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Wonen Limburg en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

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 woningverkopen); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

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 jaarrekening. 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 jaarrekening, 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 op paragraaf 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 2022 EUR 3,96 miljard wat neerkomt op 95% 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 73

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 taxateur 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 86 - 91 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 taxateur 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 88 - 91 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer 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 92 en 93 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een 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 significante 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 74 en 75, 92 en 93 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.

OBSERVATIES

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 2022 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 volkshuisvesterlijk 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 2022, 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, 20 april 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

10.2 STATUTAIRE REGELING WINSTBESTEMMING

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

**BIJLAGE 1: LEEFBAARHEID 2022 (EXCLUSIEF
PERSONEELSKOSTEN) PER GEMEENTE**

GEMEENTE	TOTAAL
Beek	€ 2.067
Beekdaelen	€ 20.378
Brunssum	€ 12.379
Cranendonck	€ 1.719
Echt-Susteren	€ 857
Heerlen	€ 141.687
Horst aan de Maas	€ 167.607
Kerkrade	€ 115.806
Landgraaf	€ 10.331
Leudal	€ 86.234
Maasgouw	€ 103.925
Maastricht	€ 14.446
Nederweert	€ 2.801
Peel en Maas	€ 356.340
Roerdalen	€ 152.381
Roermond	€ 195.556
Simpelveld	€ 1.623
Sittard-Geleen	€ 126.829
Someren	€ 3.501
Stein	€ 47.942
Venlo	€ 11.286
Venray	€ 467.078
Voerendaal	€ 24.380
Weert	€ 517.638
EINDTOTAAL	€ 2.584.790

**BIJLAGE 2: PERSOONLIJKE GEGEVENS
RAAD VAN COMMISSARISSEN EN BESTUURDER**

NAAM	M/V	FUNCTIE	GEB. DATUM	BENOEMD VAN-TOT	HERBE-NOEMBAAR	LID REMUNERATIE COMMISSIE	LID AUDIT-COMMISSIE
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	Vicevoorzitter	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	Ja	Nee
H.J.W. van Nieuwenhuijze	M	Lid	02-06-1962	08-09-2021 08-09-2025	Ja	Nee	Ja

BESTUUR

Naam	Peeters
Voornaam	Ger
Voorletters	G.G.M.P.
Geslacht	Man
Geboortedatum	10-10-1956
Benoeming	15 januari 2011, herbenoemd 15 januari 2019
Hoofdfunctie	Bestuurder Wonen Limburg

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

- De Vernieuwde Stad: jubileumcongres (2 PE-punten)
- Managementgroep C8: ontwikkelingen in de samenleving (8 PE-punten)
- De Vernieuwde Stad i.s.m. VTW: minder ik, meer wij (2 PE-punten)
- Kjenning: tweedaagse RvC/bestuur/directie Wonen Limburg: sociale armoede en de kloof in Nederland (9 PE-punten)
- NVBW: tweedaagse Noaberschap in Twente én tussen corporatiebestuurders (7 PE-punten)

Met de behaalde 28 PE-punten voor 2022 is ruimschoots voldaan aan de norm die gesteld is voor 2020-2022.

**BIJLAGE 3: HOOFD- EN NEVENFUNCTIES BESTUURDER
EN RAAD VAN COMMISSARISSEN**

BESTUURDER

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 De Vernieuwde Stad (DVS)
- Lid Nationaal Renovatie Platform (NRP)
- Lid C8 samenwerkingsverband 8 corporaties Limburg

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht, lid Auditcommissie Summa College te Eindhoven tot oktober 2022
- 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
- Voorzitter Raad van Toezicht Mondriaan te Heerlen

Mevrouw C.P.W.J. Stienen (namens huurdersorganisaties)

Zelfstandig adviseur, auteur, leiderschapscoach en gespreksleider

- Senator Eerste Kamer D66
- Bestuurslid Stichting bedreigde talen, Universiteit Leiden
- Delegationeleider 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 Amsterdam (afgerond april 2022)
- Lid Raad van Toezicht Stichting IISG te Amsterdam
- Lid van Raad van Advies Imagine IC te Amsterdam
- 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

- Vicevoorzitter FIN Branchevereniging van Fondsen & Foundations te Den Haag
- Bestuurslid Stichting van Rees-Klatte te Den Haag
- Bestuurslid Made Blue Foundation te Leusden – tot medio 2022
- Penningmeester Utrechts Oranje Comité te Utrecht
- Vicevoorzitter Praktisch Vak- en Ontwikkelingschool Limburg te Cadier en Keer
- Fonds- & Programmadirecteur Stichting Innovatiefonds PROVSO.WORKS te Rotterdam

Mevrouw A.M.C. Schuitemaker (namens huurdersorganisaties)

Zelfstandig ondernemer

Projectmanager HoogWater BeschermingsProgramma (HWBP) bij Waterschap Limburg te Roermond

De heer H.J.W. van Nieuwenhuijze

D&M Properties B.V., bestuurder

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

W
wonenlimburg.nl

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

Volg ons op:

