

Jaarverslag 2023

# NAVIGEREN DOOR EEN PERFECTE STORM



Voor iedereen  
een thuis



wonen limburg



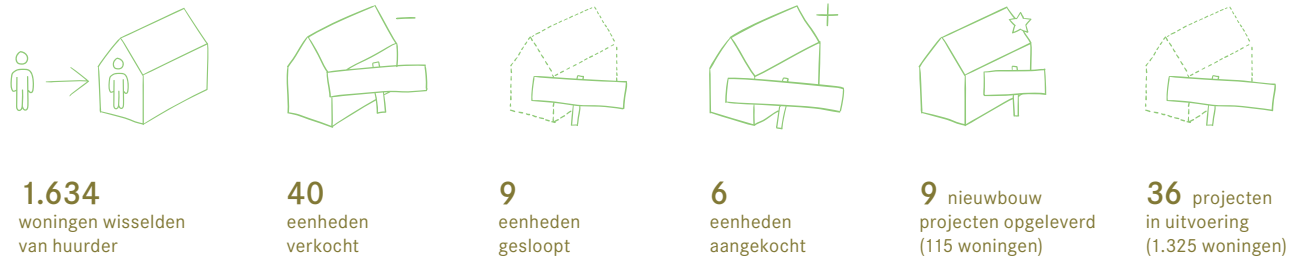
Jaarverslag 2023

# NAVIGEREN DOOR EEN PERFECTE STORM

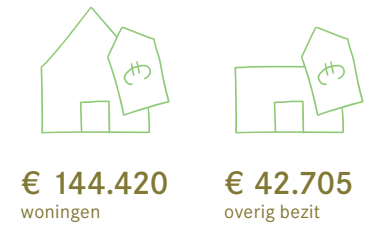


# WONEN LIMBURG IN HET KORT

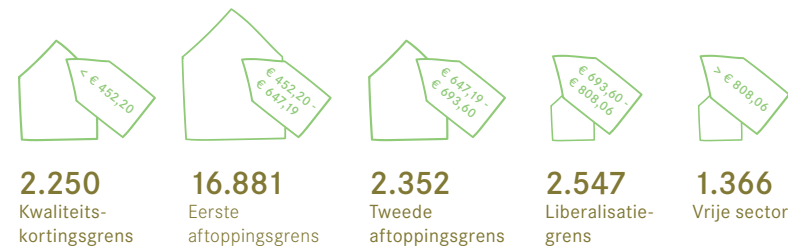
## ONTWIKKELING BEZIT



## GEMIDDELDE MARKTWAARDE



## HUURPRIJZEN



## CONTACT MET ONZE HUURDERS



Telefoontjes naar ons WoonAdviesTeam: 85.000 in 2022 en 84.000 in 2023



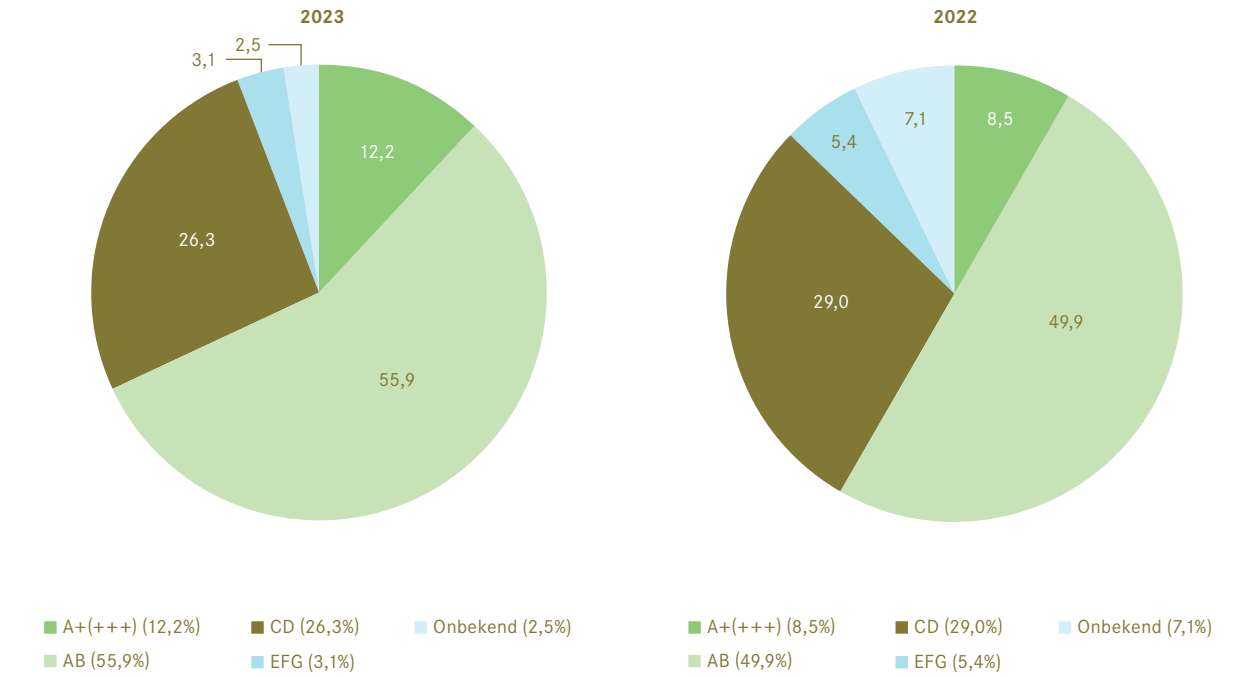
Telefoontjes direct naar ketenpartners: 62.000 in 2023, dat is gelijk aan het aantal in 2022



We scoorden een 7,7 op klanttevredenheid

## ENERGIELABELS

In 2023 hadden we gemiddeld label B.



## ENERGIEPROJECTEN

We verduurzamen jaarlijks een deel van ons bestaande woningbezit. In 2023 waren dat 600 woningen.

# 6.400

2017-2023

## LEEFBAARHEID

De totale uitgaven aan leefbaarheid zijn in 2023 met € 100.000,- gestegen van € 2,6 miljoen naar € 2,7 miljoen.

# 2,7

miljoen in 2023

## KENGETALLEN

	2023	2022
<b>Woningbezit</b>		
Aantal woningen	25.396	25.447
Aantal overige verhuureenheden	5.579	5.415
	<b>30.975</b>	<b>30.862</b>
<b>De huur</b>		
Gemiddelde huurprijs van onze woningen in €	568	575
Totale huuropbrengst (€ miljoen)	192,2	187,8
Huurderving in % van de jaarhuur	0,84%	0,79%
Aantal ontruiming	16	14
<b>Financieel</b>		
Interest coverage ratio	1,82	2,42
Solvabiliteit (beleidswaarde)	52,5%	54,1%
Loan to Value (beleidswaarde)	44,6%	42,7%
Dekkingsratio (marktwaarde)	34,8%	31,2%
Jaarresultaat x € 1.000	-119.651	-97.298
<b>Overig</b>		
Gemiddelde personeelsformatie (per 31 december)	259	262,6

# INHOUDSOPGAVE

## BESTUURSVERSLAG

<b>1. NAVIGEREN DOOR EEN PERFECTE STORM</b>	<b>6</b>	<b>6. ONZE ORGANISATIE EN MENSEN</b>	<b>46</b>
		6.1 Organisatiestructuur	47
		6.2 Nevenstructuren	47
<b>2. HIER STAAN WE VOOR</b>	<b>10</b>	6.3 Dochter- en zusterondernemingen	48
		6.4 Onze medewerkers	48
		6.5 Raad van Medezeggenschap	50
<b>3. DE BEWONER VOELT ZICH THUIS</b>	<b>12</b>	<b>7. VERANTWOORD BESTUREN</b>	<b>54</b>
3.1 Betaalbaar wonen	13	7.1 Governance	55
3.2 Verhuur van woningen	13	7.2 Risicomanagement en prestatie management	56
3.3 Leefbaarheid	14	7.3 Raad van Commissarissen	60
3.4 Contact met onze huurders	16		
3.5 Verslag Huurdersraad	18		
<b>4. ZONDER HUIS GEEN THUIS</b>	<b>22</b>		
4.1 Onze opgave in vastgoed	23		
4.2 Ontwikkeling van ons bezit	25		
4.3 Wat deden we aan nieuwbouw en transformatie?	25		
4.4 Onderhoud	31		
4.5 Veiligheid en gezondheid	31		
4.6 Ons portefeuillemanagement	32		
<b>5. WE WERKEN AAN EEN DUURZAME SAMENLEVING</b>	<b>34</b>		
5.1 Leefbare wijken en dorpen	35		
5.2 Energie en duurzaam materiaalgebruik	35		
5.3 Slim omgaan met ons geld	38		
5.3.1 Financiële ratio's	38		
5.3.2 Rendement	39		
5.3.3 Het resultaat	40		
5.3.4 Het verhaal bij het vermogen	41		
5.3.5 Duurzaam financieel bedrijfsmodel	42		
5.3.6 Wat staat ons te wachten?	43		

## JAARREKENING

<b>8. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023</b>	<b>68</b>
8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023	68
8.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023	71
8.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode) over 2023	72
8.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	74
8.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	75
8.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	77
8.7 Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	84
8.8 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht	88
8.9 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023	88
8.10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023	116
<b>9. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2023</b>	<b>126</b>
9.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2023	126
9.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023	129
9.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht (directe methode) 2023	130
9.4 Grondslagen op de enkelvoudige jaarrekening	132
9.5 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023	133
9.6 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023	153
9.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	162

## OVERIGE GEGEVENS

<b>10. OVERIGE GEGEVENS 2023</b>	<b>166</b>
10.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	166
10.2 Statutaire regeling winstbestemming	173

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Leefbaarheid 2023 (exclusief personeelskosten) per gemeente	174
Bijlage 2: Persoonlijke gegevens Raad van Commissarissen en bestuurder	175
Bijlage 3: Hoofd- en nevenfuncties bestuurder en Raad van Commissarissen	177

# 1. NAVIGEREN DOOR EEN PERFECTE STORM

In 2023 had ik regelmatig het gevoel dat er om ons heen een perfecte storm gaande is. Op het moment van schrijven houdt een stutwerk van huurverlagingen, huurbevriezing en energieplafonds mensen overeind, maar het is duidelijk dat de onvrede groeit. Zie ook het resultaat van de afgelopen verkiezingen. Nog meer pleisters gaan niet helpen. Het is belangrijk dat we er oog voor hebben dat buiten een storm woedt en die erkennen. Veel problemen stapelen zich op juist in de wijken en dorpen waar Wonen Limburg als sociale huisvester actief is. Onze bewoners worden geconfronteerd met sociale uitdagingen, slechte gezondheid, financiële problemen, achterstanden. Van mijn collega's hoor ik dat ze zich in sommige wijken niet veilig voelen. Die verharding beelden ze zich niet in. Er zijn aanwijsbaar wijken waar dit aan de hand is. Dat alles vraagt een enorme alertheid van ons allemaal.

## INTERNATIONALE CONFLICTEN

Grote internationale conflicten, zoals de oorlogen in Oekraïne, Soedan en het Midden-Oosten, dreunen door in ons werk. Een grote groep Oekraïners blijft voor langere tijd in ons land en heeft woonruimte nodig. Wonen Limburg kijkt samen met gemeenten naar tijdelijke woningen als antwoord op de grote urgente woonbehoefte. Dat is een ingewikkeld traject. Daar komt bij dat we een blijvende verantwoordelijkheid hebben voor de huisvesting van statushouders – mensen die met goede redenen een veilig heenkomen in ons land hebben gezocht. Tel daar de andere mensen met urgente vragen bij op én onze 'gewone' huurder die moeilijk aan bod komt, en het is duidelijk dat er een grote huisvestingsopgave voor ons ligt.

## ONZEKER POLITIEK LANDSCHAP

Die opgave pakken we op in een onzeker politiek landschap. Vóór de verkiezingen hadden we een minister die op het gebied van de woningmarkt aardig op weg was. Via woondeals en regiodeals zijn er veel initiatieven, wetten en geldstromen op gang gekomen. Voor onze

provincie heeft dat een set ambitieuze afspraken opgeleverd. Daarbij moeten we steeds oppassen dat de kwantiteit niet ten koste gaat van kwalitatieve zaken als duurzaamheid en leefbaarheid, maar we moeten de minister in elk geval nageven dát hij doorgeduwd heeft. Het valt te bezien wat de val van het kabinet voor gevolgen heeft voor het beleid van morgen.

## PRODUCTIE OP PEIL HOUDEN

Ondertussen proberen we in een lastige markt onze productie op peil te houden. Tot 2028 hebben we met Wonen Limburg ruim drieduizend woningen in de planning staan, en nog eens zeshonderd met Wonen Limburg Accent. Het grootste deel daarvan realiseren we al in de eerste twee of drie jaar. Voor een deel is deze bouwstroom onderdeel van een aantal grote, meerjarige gebiedsontwikkelingen. Die ontwikkelingen geven we vorm samen met maatschappelijke partners in welzijn, zorg en bij de overheid. Samen kijken we goed naar de sociale behoeften van een buurt of wijk. Dat doen we niet door boven een gebied te gaan hangen en het als een onbeschreven blad in te vullen. In plaats daarvan kijken we op straatniveau welke sociale structuren er al zijn en hoe we die kunnen versterken en uitbouwen. Vervolgens sluiten we daar met ons vastgoed op aan. Dat levert een misschien wat rommeliger, maar wel ménselijk resultaat op.

## METERS MAKEN

Tegelijkertijd is ons werk voor een deel ook gewoon meters maken. Corporaties zijn snel geneigd om te zeggen dat gemeenten en de provincie niet over de brug komen, maar we moeten ook scherp naar onszelf blijven kijken. We hebben middelen om vaart te maken, zoals conceptuele bouw: uitontwikkelde woningen die in serie worden geproduceerd en snel neergezet kunnen worden. We werkten in 2023 samen met andere Limburgse corporaties om de bouwstroom van conceptuele woningen op gang te krijgen. Bovendien hoeven we niet overal te bouwen voor de eeuwigheid. Tijdelijke woningen

kunnen de druk op de woningmarkt verlichten en zijn in de kern bestand tegen een leven lang wonen.

## INTERNE VERANDERINGEN

Niet alleen buiten is de wereld in beweging. Binnen onze organisatie vonden ook grote veranderingen plaats. Onze nieuwe inrichting van het onderhoudsproces heeft grote gevolgen voor ons, voor onze netwerkpartners en voor de manier waarop huurders onze dienstverlening ervaren. Dat laatste was precies de reden waarom we ons onderhoud en verduurzaming op een andere manier aanbesteedden. We merkten dat de beleving van onze dienstverlening verschilde afhankelijk van de afdeling of netwerkpartner die de dienst verleende. Of we nu bezig zijn om talenten te ontwikkelen of kozijnen te vervangen: we zijn een en dezelfde dienstverlenende organisatie. Die dienstverlening willen we op alle fronten naar hetzelfde hoge niveau tillen.

## POSITIE VAN HUURDERS

Belangrijk in die ontwikkeling is de positie van de huurder binnen onze organisatie. We werken niet alleen vóór onze huurders maar ook mét hen aan prettige, toekomstbestendige woonomgevingen. De contouren van een 'Huurdersraad 2.0' beginnen zich af te tekenen. Het is een stap op weg naar een andere vorm van huurdersbetrokkenheid. Naast de formele betrokkenheid willen we huurders ook steeds meer op wijk- en straatniveau laten meedenken en meedoen. Hoe we die mix van formeel en informeel vormgeven, is een werk in progress.

## KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Dat we in deze perfecte storm als organisatie nog fier overeind staan, is de verdienste van al mijn collega's. Met hard werken, optimisme en originele ideeën zorgen zij er stukje bij beetje voor dat de Limburgse wijken, buurten en dorpen klaar zijn voor de toekomst. Dat verdient 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:

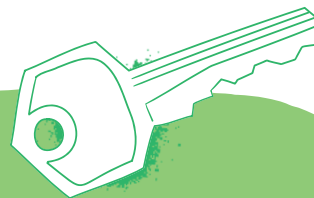
## THEMA 1

### DE BEWONER VOELT ZICH THUIS



## THEMA 2

### ZONDER HUIS GEEN THUIS



## THEMA 3

### WE WERKEN AAN EEN DUURZAME SAMENLEVING



#### 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. Of dat nou een eengezinswoning, appartement, studio of woonwagen is. 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.

#### Zorgen voor de plek waar je woont

“Een van de dingen die ik uit mijn cultuur heb meegekregen, is dat je goed moet zorgen voor de plek waar je woont. Daarom wilde ik graag iets voor onze wijk doen.”

Salar Mustafa (14), bewoner uit Weert

#### 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

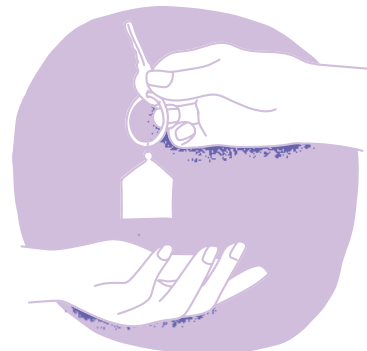
Met steeds meer gemeenten maken we meerjarige afspraken. Dat helpt om grotere, ingrijpende gebiedstransities beter op te kunnen pakken. Bovendien zijn de gemeentelijke afspraken steeds beter ingekaderd in regionale afspraken. Daardoor komen we gemakkelijker tot een samenhangend pakket van projecten en ingrepen. In Limburg tekenden we samen met gemeenten, provincie, corporaties en marktpartijen woondeals voor de drie woonregio's in de provincie. Zo werken we binnen het domein wonen integraal aan de beste oplossingen voor alle Limburgers.

# 3. DE BEWONER VOELT ZICH THUIS

Er is een verschil tussen een huis of woonwagen en een thuis. Een huis is een ding, een thuis is een gevoel. Dat gevoel krijg je als je lekker in je vel zit als je thuis bent, omdat je huis bij jezelf en je levensfase past. Omdat je je prettig voelt als je de voordeur achter je dicht doet, de straat op gaat en de buurvrouw groet. En omdat je weet dat je kunt terugvallen op onze dienstverlening als je die nodig hebt.



Ruim 7.500 huurders kregen een huurverlaging



1.634 woningen wisselden van huurder



203 woningen werden verhuurd aan statushouders



We gaven ca. € 2,7 mln uit aan leefbaarheid



We scoorden een 7,7 voor klanttevredenheid



De Huurdersraad nam een besluit over een toekomstbestendig model voor participatie

## 3.1 BETAALBAAR WONEN

### HURBELEID: BETAALBAARHEID NU EN OP DE LANGE TERMIJN

Financiële zekerheid is het fundament onder ieders bestaan. Hoewel het merendeel van onze huurders zich in 2023 kon redden – al dan niet dankzij huurverlaging, huurbevrozing en energieplafond – is de rek er bij veel mensen uit. Terwijl de kosten van het dagelijks leven blijven stijgen. Het is onze taak om de betaalbaarheid van onze woningen steeds af te wegen tegen onze eigen financiële continuïteit. Daarbij zetten we in 2023 deze maatregelen in:

- We zetten het tweehurenbeleid voort. Bij nieuwe verhuringen verlagen we de huurprijs als het inkomen relatief te laag is. Dit doen we sinds 2023 voor al onze woningen in de sociale huur. Daarmee wezen we al 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 bijna 600 huurders hun energiekosten verminderen.
- In 2023 kregen ruim 7.500 huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur een huurverlaging.
- In 2023 kregen de overige huurders een huurverhoging van 2,6%. Hiermee volgden we niet langer de inflatie maar de CAO-ontwikkeling, gezien het hoge percentage van de inflatie.

### MAATREGELEN OM VASTE LASTEN TE BEHEERSEN

Hoe eerder we weten dat het water mensen aan de lippen staat, hoe beter we ze kunnen helpen. We zijn er trots op dat we onze huurders over het algemeen goed kennen en zij ons. We zijn zichtbaar en makkelijk benaderbaar, waardoor we geldzorgen vaak vroeg signaleren. Daardoor kunnen zij (grote) betaalachterstanden tijdig wegwerken of zelfs voorkomen. In het verslagjaar zetten we een aantal middelen in om de draagkracht van huurders te vergroten:

- We zetten actief onze budgetcoaches in. Het liefst preventief en zo vroeg mogelijk, om achterstanden te voorkomen. In 2023 kwamen zij 39 keer in actie.
- Met de inzet van energiecoaches hielpen we ruim 285 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 en de beschikbaarheid van gratis of goedkopere producten om energieverbruik te verminderen. Daarnaast maakten we huurders

bewust van de beschikbare subsidies, toeslagen en regelingen.

- Ook in 2023 steunden wij de inzet van de VoorzieningsWijzer. De VoorzieningsWijzer helpt huurders optimaal gebruikmaken van bestaande voorzieningen zoals toeslagen, gemeentelijke regelingen en vergelijking van zorgverzekeringen. In 2023 maakten 109 huurders van Wonen Limburg gebruik van de VoorzieningsWijzer. De gemiddelde opbrengst per huishouden was € 944,11 per jaar.
- Ook in 2023 zetten we onze kansmakelaars, talentmakelaars en onze ervaringsdeskundigen in. Dankzij hun netwerk en ervaring bereiken zij bewoners die via andere wegen moeilijk of niet te bereiken zijn.

### ONTRUIMINGEN

Dankzij de preventieve maatregelen die we nemen, ligt ons percentage huurachterstanden onder de norm. Er zijn maar heel weinig situaties waarbij we echt niet in contact komen met een huurder en tot een oplossing kunnen komen. In een enkel geval komt het tot een ontruiming. In 2023 ontruimden we 16 woningen (tegenover 14 in 2022). Daaronder vallen ook de ontruiming na een overlijden zonder nabestaanden en de situaties waarbij een huurder met de noorderzon is vertrokken.

## 3.2 VERHUUR VAN WONINGEN

### WOONRUIMTEVERDELING

Samen met een aantal andere corporaties bieden we onze woningen aan via de website [thuisinlimburg.nl](https://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 2023 namen er 16 woningcorporaties deel aan Thuis in Limburg. Met ruim 120.000 verhuureenheden bemiddelt de website het grootste woningaanbod van Limburg. In 2023 verhuurde Wonen Limburg 1.634 (2022: 1.715) woningen via Thuis in Limburg aan nieuwe huurders.

### EEN THUIS VOOR STATUSHOUDERS

In 2023 verhuurden we in de Limburgse gemeenten waar we werkzaam zijn 203 woningen aan statushouders. Dat was 12,4% van al onze verhuurde woningen. In 2022 was dit nog 7,2%.

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. Wonen Limburg maakt in de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties 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.

### WOONWAGENS

In Urmond namen we een aantal woonwagens in eigendom over. In Horst aan de Maas vervingen we twee woonwagens. En in Weert hebben we een gezin met een eigen woonwagen in slechte staat van onderhoud voorzien van een nieuwe huurwoonwagen. Verder hebben we twee marktuitvragen afgerond: één voor een traditionele woonwagen en één voor een woonwagenwoning.

Op 7 oktober 2023 nam een aantal woonwagenbewoners deel aan ons Verhalenfestival om hun oorspronkelijke leefwijze te laten zien. Ze brachten livemuziek mee, een woonwagen met paard en stro en een heksenketel met hun befaamde zelfgemaakte soep.

#### Echt met elkaar in gesprek

**“Ik ben heel blij dat ik het gesprek ben aangegaan. Onze relatie met Wonen Limburg is nu een stuk beter. Veel slechte dingen komen voort uit onbegrip. Als je dan de moeite neemt om écht met elkaar in gesprek te gaan, blijkt dat iedereen de beste bedoelingen heeft.”**

**Bianca Meinhardt, woonwagenbewoner uit Weert**

### BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde mutatiegraad van het woningbezit van Wonen Limburg bedroeg in 2023 6,7% (2022: 6,8%). De leegstand was 0,9% (2022: 0,8%). We berekenen de leegstand door de huurderaf te zetten tegen de huuropbrengsten voor de geconsolideerde jaarrekening. Kijken we alleen naar de huurderaf, dan zie we een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar (€ 1,6 mln tegenover € 1,5 mln).

### 3.3 LEEFBAARHEID

Alle investeringen die we als woningcorporatie doen, moeten uiteindelijk leiden tot een beter leefklimaat. In die zin is leefbaarheid onze core business. We zetten ons op macro- en microniveau in voor leefbare buurten; zowel als het gaat om het behoud van sociale structuren bij grootschalige herstructurering, als om het begeleiden van die ene overlastgevende buurman of het herbestemmen van een rommelige groenstrook.

#### Maatschappelijke impact inzichtelijk maken

Sinds 2022 werken we met MAEX: een registratiesysteem waarmee we de maatschappelijke impact van ons handelen kunnen kwantificeren. We hadden al systemen waarin we technische en financiële data verzamelen. Die dataverzameling vullen we nu aan met maatschappelijke kennis. Die geïntegreerde datasets helpen ons betere beslissingen te nemen. Komt er vier keer dezelfde vraag uit een woongebouw? Dan zetten we in op een duurzame oplossing. Gaat er in een bepaald gebouw een aantal mensen drie keer per week naar een fysiotherapeut? Dan kunnen we afwegen of het beter is om een fysiotherapeut in het gebouw te vestigen.

#### Strategische keuzes

Op basis van de maatschappelijke data die we verzamelen, kunnen we betere strategische keuzes maken. Leefbaarheid wordt zo een integraal onderdeel van onze beleidsvorming. Daarmee creëren we de voorwaarden voor het ontwikkelen van vernieuwende concepten, grote projecten en vergaande samenwerkingen met maatschappelijke partners, bijvoorbeeld bij grootschalige herstructureringsprojecten. Tegelijkertijd werken we op microniveau aan de verbetering van leefbaarheid in wijken en buurten. We zetten bijvoorbeeld ervaringsdeskundigen in om huurders te bereiken en ondersteunen in het verbeteren van moeizame verbindingen. Die een-op-eenondersteuning van huurders is niet alleen negatief gedreven. Kansmakelaars en talentmakelaars helpen individuele huurders hun talenten te ontdekken en die in te zetten voor zichzelf en hun omgeving.

#### ZELFREDZAME BUURTEN

Talentmakelaars zijn mensen die geworteld zijn in hun eigen buurt. De rode draad in onze leefbaarheidsprojecten is dat we de randvoorwaarden scheppen voor zelfredzame woonomgevingen. Daarom zijn we bijvoorbeeld ook altijd op zoek naar buurthelden; mensen die een voorbeeldfunctie hebben op het gebied van het leuk, veilig en schoon houden van de woonomgeving. Daarbij richten we ons nadrukkelijk op verschillende culturen en ook op jongeren. De rol die we

voor onszelf zien weggelegd, is die van verbinder tussen de markt, de overheid en bewoners.

#### Samen oplossen

**“Ik zie om me heen dat niet alles goed gaat in de wijk. Er wordt rotzooi gemaakt op straat, auto's rijden te hard. Iedereen is heel erg op zichzelf gericht en heeft weinig oog voor elkaar. Ik wil kijken of we dat samen kunnen oplossen.”**

**Richard op den Kamp, bewoner uit Heerlen**

### LEEFBAARHEIDSUITGAVEN

In bijlage 1 ziet u wat we in 2023 uitgaven aan leefbaarheid.

### LEEFBAARHEID IN DE PRAKTIJK

In 2023 kwam onze aandacht voor leefbaarheid onder meer terug in deze projecten:

#### Intensief gesprek met bewoners

In 2023 voerden we intensieve gesprekken met bewoners, met óf zonder directe aanleiding. Een voorbeeld: in Weert ging fase 1 (de sloop van 102 appartementen aan de Sint Jozefslaan in de wijk Keent) van de gebiedsontwikkeling Keent en Moesel van start. We organiseerden in het verslagjaar een goed bezochte informatiemarkt en voerden huiskamergesprekken met bewoners. Eerdere intensieve contacten met de bewoners van de Sint Jozefslaan en de nabijheid van de werkplek bij Keent Moesel Centraal op de Dries werpen hun vruchten af.

#### Data inzetten voor betere buurten

We maken steeds beter gebruik van data om onze middelen gericht in te zetten. In de gemeente Horst aan de Maas wezen we op basis van wijkprofielen drie aandachtsgebieden aan: Horst West, Grubbenvorst en Sevenum. Op deze plekken zetten we ons samen met onze partners extra in voor de leefbaarheid. Het gaat vooral om de ondersteuning van initiatieven van bewoners die een positief effect hebben op de buurt.

Uit een data-analyse bleek dat het gebouw Dagobertstraat in Sittard extra aandacht behoeft. Daarop hebben we met 95% van de bewoners een gesprek gehad. Een aantal mensen konden we begeleiden naar de zorg of ondersteuning die ze nodig hadden.

#### Heerlen Noord

In Heerlen Noord werken we samen met de gemeente en andere organisaties aan een grootschalige, meerjarige verbetering van drie zogenoemde focuswijken. Behalve een vastgoedopgave ligt hier ook een grote maatschappelijke opgave. Het gebouw Aurora wordt hier steeds meer het hart van de wijk. In 2023 vond er onder meer een opschoondag plaats, er werd een binnentuin naar ontwerp van studenten van Zuyd Hogeschool gerealiseerd en er startten een Kidsclub (in samenwerking met Alcander) en een Coffee Café (in samenwerking met Zuyd Hogeschool).

#### Keent en Moesel, Weert

In de wijken Keent en Moesel in Weert vindt een grootschalige herstructurering plaats. De leefbaarheid van de wijken krijgt daarbij veel aandacht. Een van de projecten die we in 2023 startten, is een samenwerking met zorg- en onderwijspartijen gericht op 'vitaal wonen'. De bedoeling is om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen dankzij preventieve en informele zorg. Studenten zorg en maatschappelijk werk van Stichting Gilde Opleidingen beheren met steun van de samenwerkingspartners de ontmoetingsruimte van de Oranjeflat. Bewoners worden zo ondersteund in hun zelfstandigheid terwijl de studenten in de praktijk het vak leren.

#### Reis van de held

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. We ontwikkelden hiervoor een unieke methode: de reis van de held. Initiatieven om de buurt leuker te maken worden door bewoners zelf geïnitieerd, uitgevoerd én geborgd. De methode is ook goed in andere wijken te gebruiken.

#### Verhalenfestival

Op zaterdag 7 oktober hielden we in ons Wonen Limburg Huis voor de 2e keer het Verhalenfestival. Daar geven we bewoners het podium. Zij delen hun verhaal om elkaar beter te begrijpen, om geïnspireerd te raken en om de veelkleurigheid van onze bewoners te vieren. Al deze mensen verdienen het om gehoord te worden. Want zij zorgen er samen voor dat onze wijken, buurten en dorpen leefbaar blijven.

**De wijk leuker maken voor kinderen**  
“Ik vond onze wijk best wel saai. Voor kinderen is er niet zoveel te doen. Op school kregen we les over democratie. Toen kwam er ook een meneer die uitlegde wat een kinderkraad is. Een kinderkraad bedenkt plannen om de wijk leuker te maken voor kinderen. Daar wilde ik graag aan meewerken.”

**Bejamin, lid Kinderwijkraad Brukske, Venray**

#### **Welkom thuis bus**

Tijdens het verhalenfestival presenteerden we onze Welkom thuis bus. Met deze goed zichtbare en herkenbare bus gaan we de wijken in om kennis te maken met bewoners. De bus zelf is een soort trekpleister, die uitnodigt om de verbinding op te zoeken.

#### **Ervaringsdeskundigheid en overwegingsgroepen**

Al langer zetten we ervaringsdeskundigen in om bewoners te bereiken die anders uit het zicht dreigen te raken. Inmiddels is 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.

#### **Talenten inzetten voor een fijnere woonomgeving**

“Iedereen heeft wel een talent om in te zetten voor een ander. Alleen weten mensen dat vaak niet van zichzelf en van elkaar. Daarom ga ik met iedereen het gesprek aan. De een zorgt voor zijn ouders. De ander kan breien of haken. En weer een ander houdt van tuinieren. Ik probeer mensen te koppelen aan dingen die in hun buurt gebeuren. Zo kunnen ze hun talent inzetten voor een fijnere woonomgeving.”

**Gitte Kroes, talentmakelaar Wonen Limburg**

### **3.4 CONTACT MET ONZE HUURDERS**

#### **BUURTWINKELS EN WOONADVIESTEAM**

Wonen Limburg is een dienstverlenende organisatie. In het verslagjaar zetten we de eerste stappen om een 9+-organisatie te worden. Dat heeft gevolgen voor alle geledingen van onze organisatie, want uiteindelijk draait alles wat we doen, van strategie tot uitvoering,

om de ervaring van onze huurders in hun huis en leefomgeving. Het meest directe contact dat we hebben met onze huurders verloopt via onze buurtwinkels en het WoonAdviesTeam. Zij zijn het eerste aanspreekpunt. Bij de buurtwinkels lopen bewoners gemakkelijk even binnen met een vraag of een verzoek, en ook telefonisch weet men ons te vinden.

De telefoon blijft een populaire vorm van contact zoeken. In 2023 werd het WoonAdviesTeam ongeveer 84.000 keer gebeld. Dat is iets minder dan vorig jaar. Onze afdeling Onderhoud, 24Rosa, beantwoordde ruim 62.000 telefoontjes. Dat is gelijk aan vorig jaar.

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. We leren de bewonerscontacten ook steeds beter benutten als datasets. Als we patronen zien in vragen of klachten van bewoners, proberen we daar een duurzame, integrale oplossing voor te bieden.

#### **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. Dan is de tweede stap dat bewoners met hun klacht naar de huurdersorganisatie gaan. Die probeert 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 2023**

In 2023 ontvingen we 78 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.

Aan het eind van het verslagjaar is afscheid genomen van mevrouw Mertens, mevrouw Duijvestijn en de heer Dings. Bij de aangesloten corporaties en huurdersbelangenverenigingen is een uitvraag gedaan naar nieuwe leden. Die worden in 2024 benoemd.

#### **Geschillen in 2023**

Bij de geschillencommissie werden in 2023 slechts vijf geschillen met Wonen Limburg ingediend (in 2022 negentien, in 2021 zestien). Hiervan losten we er drie op, waarna ze werden ingetrokken. Eén geschil werd ongegrond verklaard, één geschil loopt nog. In eerdere jaren had een aantal geschillen betrekking op mutatiekosten. In 2023 is dit aantal teruggebracht tot één geschil. Die terugloop is te danken aan betere communicatie over de kosten bij mutatie. De overige geschillen hadden betrekking op geluidsoverlast en uitgevoerd of nog uit te voeren onderhoud en de afspraken die hiermee samenhangen.

#### **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). Per prestatieveld is aangegeven hoe Wonen Limburg scoorde. Een aantal prestatievelden heeft betrekking op onze dienstverlening. De benchmark gaat uit van de cijfers uit 2022, met uitzondering van het prestatieveld huurdersoordeel: dit betreft de cijfers uit 2023 tot september.

#### **Huurderstevredenheid B**

Nieuwe huurders geven ons het rapportcijfer 7,7. Dit is 0,3 lager dan in 2022 en gelijk aan het gemiddelde van de sector. Bewoners met een reparatieverzoek geven ons een 7,8. Dit is 0,1 hoger dan in 2022 en 0,1 boven het landelijk gemiddelde. Vertrokken huurders zijn wat minder tevreden: zij geven ons een 7,1. Dit is 0,1 lager dan in 2022 en onder het landelijk gemiddelde.

De achteruitgang in dienstverlening bij nieuwe huurders en vertrokken huurders hangt samen met de overgang naar nieuwe netwerkpartners. De afstemming over de gewenste kwaliteit is nog een punt van aandacht. Hier werken alle betrokkenen hard aan.

#### **Beschikbaarheid en betaalbaarheid B**

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 € 568 iets onder het landelijk gemiddelde van € 578.

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

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 (7,2 versus 6,9) maar is ten opzichte van 2022 met 0,2 gedaald. De kosten voor het in stand houden (vijfjarig gemiddelde) liggen met € 3.469 hoger dan het landelijk gemiddelde.

#### **Duurzaamheid A**

Hoe duurzaam is de woningvoorraad van corporaties? Hierbij is aandacht voor de energetische prestatie en de CO2-uitstoot. Ons primaire fossiele energieverbruik van 169,1 kWh/m2 maakt dat we met de verduurzaming goed op schema liggen en beter presteren dan gemiddeld (186,8 kWh/m2).

#### **Bedrijfslasten C**

Dit zijn de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren. De bedrijfslasten zijn gestegen van gemiddeld € 1.157 per woning naar gemiddeld € 1.301 per woning tegenover € 928 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 2022 wordt verder met name veroorzaakt door hogere personeelslasten en inleenkosten, onder meer voor het project Integrale Dienstverlening Onderhoud.

#### **Leefbaarheids-pilot**

In 2023 deed Wonen Limburg mee aan een pilot van Aedes met vragen over leefbaarheid. Die vragen hadden vooral betrekking op een veilige, nette en schone leefomgeving. We scoorden gemiddeld genomen 0,3 beter dan het gemiddelde van de pilot.



### 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 2023 werd de geldigheidsduur van het KWH-label voor Wonen Limburg verlengd tot maart 2025. Slechts een deel van de scores van KWH (overkoepelende vraag voor het gehele proces) 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 7,7 (dit is ten opzichte van 2022 iets gedaald). De door onszelf vastgestelde (hogere) norm haalden we helaas niet op de onderdelen 'reparatieverzoeken' en 'onderhoud'. Deze onderdelen laten de laatste maanden wel een mooie verbetering zien, maar scoren nog net onder onze interne norm. Hoewel het onderdeel dienstverlening voor het verhuurproces bij de benchmark lager scoort, zien we dat de overige onderdelen van het verhuurproces wel zijn verbeterd.

### KLANTTEVREDENHEIDSSCORES 2023 (KWH)

ONDERWERP	2023	2022
Vertrokken huurders	7,7	7,6
Nieuwe huurders	7,8	7,7
Reparaties	7,8	7,9
Onderhoud	7,6	7,8
<b>Totaal</b>	<b>7,7</b>	<b>7,8</b>

#### 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 totale dienstverlening te volgen. De score voor dit onderdeel is met 7,2 licht gedaald ten opzichte van 2022. We zien daar nog verbetermogelijkheden door verdere digitalisering van het monitoren van de afhandeling van onze klantcontacten.

### 3.5 VERSLAG HUURDERSRAAD

#### INLEIDING

Het jaar 2023 was voor de Huurdersraad (HR) een jaar van doorontwikkeling. In 2022 werd een start gemaakt om te komen tot een toekomstbestendig model voor de Huurdersraad. Die ontwikkeling heeft dit jaar inhoud en vorm gekregen. Door te werken aan draagvlak en participatie is het de werkgroep HR 2.0 gelukt om een gedragen advies te geven waarover de Huurdersraad in 2023 een besluit heeft genomen. Hiermee is de ontwikkelingsfase definitief afgerond en kan er verder worden gewerkt aan de implementatie.

#### DE BELANGRIJKSTE ONDERWERPEN IN 2023

##### 1. HR 2.0

In 2023 werkte de werkgroep HR 2.0 aan een toekomstbestendig model voor huurdersparticipatie. De werkgroep rapporteerde geregeld aan opdrachtgevers (de huurderorganisaties) en de HR over het participatieve traject en de vorderingen die werden gemaakt. In de eerste helft van 2023 organiseerde zij verschillende bijeenkomsten, waaronder een informatieavond voor bewonerscommissies, drie regiobijeenkomsten (Sittard, Weert, Horst) en diverse bestuursbezoeken. In de HR-vergadering van 6 juli presenteerde zij haar eindadvies om één nieuwe Huurdersvereniging op te richten, waarvan iedere huurder van Wonen Limburg lid kan worden, onder het motto: 'alle huurders een stem'. De Huurdersraad nam dit advies van de werkgroep over en organiseerde een brede werkconferentie. Hier dachten zo'n vijftig huurders mee over het vergroten van huurdersparticipatie en het implementatieplan voor de nieuwe vereniging. De succesvolle conferentie is geëvalueerd en alle deelnemers ontvingen een terugkoppeling.

##### 2. Woondeal

Als gevolg van de nationale prestatieafspraken stond 2023 ook in het teken van de regionale woondeals die door het ministerie met de provincies zijn gemaakt. Via de Woonbond is de Huurdersraad aangehaakt geweest bij dit proces. Van de adviezen die zij in 2023 uitbracht waren er twee direct gelieerd aan dit proces, namelijk dat van de huuraanpassing 2023 en het door Wonen Limburg opgestelde verkoopbeleid. De bij de Huurdersraad aangesloten huurdersorganisaties kregen ook via de lokale prestatieafspraken met de uitwerking van de woondeals te maken.

##### 3. Communicatie

In het verslagjaar heeft communicatie een belangrijke rol gespeeld binnen de HR. Er heeft een kennismaking plaatsgevonden met de gehele Raad van Commissarissen (RvC) om elkaar beter te leren kennen en de huurderscommissarissen zijn op werkbezoek geweest bij de huurdersorganisaties om van huurders zelf te horen wat er speelt. De afspraken rondom de te hanteren reactietermijnen, zoals die vorig jaar zijn gemaakt hebben effect gehad en de HR is in 2023 niet geconfronteerd met spoedaanvragen. Het is dit jaar goed gelukt om af te stemmen met beleidsmedewerkers en strategisch adviseurs over wat wel of juist niet ter informatie/advisering wordt voorgelegd aan de Huurdersraad. Informatie is beter toegankelijk gemaakt.

#### 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 2023 in het bestuur van de HR:

- De voorzitter en secretaris waren twee jaar in functie. Op 27 oktober is hun functioneren besproken en beoordeeld. Beiden hebben opnieuw het vertrouwen van het AB gekregen.
- Louise van Vegchel is per 1 juli toegevoegd als beroepskracht (0,2 fte) ter ondersteuning van de secretaris.
- Thieu Reijnen heeft zijn deelname aan de Huurdersraad per 12 juli beëindigd.
- Leon Bouwels heeft zijn deelname aan de Huurdersraad per 1 juli beëindigd.
- Frits Aspers is per 13 september benoemd in het bestuur.
- Marlies Derhaag is per 13 september benoemd in het bestuur.
- Wim van Kruchten is per 16 november benoemd in het bestuur.
- Nicole Houwen is per 16 november benoemd als DB lid.

##### OVERLEGGEN

De Huurdersraad had in 2023 6 reguliere geplande vergaderingen, waarvan 3 in aanwezigheid van het bestuur van Wonen Limburg. Daarnaast zijn er 3 extra (thema) vergaderingen georganiseerd.

##### Overleg Huurderscommissarissen

Behalve de bijeenkomst van 2 februari, waar de Huurdersraad kennismaakte met de voltallige RvC, heeft de raad een aparte bijeenkomst gehad met de twee huurderscommissarissen op 20 april. De huurderscommissarissen brachten ook een werkbezoek aan de drie huurdersorganisaties op 18 en 19 september. De huurdersorganisaties hebben zelf een interessant programma voor de huurderscommissarissen opgesteld in de eigen regio.

De samenstelling van het AB en het DB van de Huurdersraad was eind 2023 als volgt:

NAAM	FUNCTIE	HUURDERSORGANISATIE
Thieu Reijnen	AB en DB lid (tot 12-07)	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 (tot 01-07)	Huurdersbelangen Midden-Limburg
Nicole Houwen	DB lid	Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Frits Aspers	AB lid (per 13-09)	Huurdersbelangen Midden-Limburg
Marlies Derhaag	AB lid (per 13-09)	Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Wim van Kruchten	AB lid (per 16-11)	Huurdersbelangen Maas en Roer
Maurice Sijben	Voorzitter, AB lid en DB lid	Huurdersraad Wonen Limburg
Mara de Graaf	Secretaris	Huurdersraad Wonen Limburg
Louise van Vegchel	Secretaris	Huurdersraad Wonen Limburg

### *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 (tot juli 2023)

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.

### **UITGEBRACHTE ADVIEZEN**

#### ***1. Huuraanpassing***

Voor de HR is betaalbaarheid altijd de nummer 1 prioriteit als het gaat om de jaarlijkse huuraanpassing. In haar advies noemt de HR de huurverhoging voor middeninkomens ‘fors’ in relatie tot de financiële positie van deze groep, die in veel gevallen niet in aanmerking komt voor steunmaatregelen. Ook uitte zij zorgen over de verduurzamingsopgave. Ten slotte benadrukte de HR het grote belang van een heldere communicatie richting huurders, zeker in tijden waarin er veel wijzigingen op komst zijn.

#### ***2. Panningen Lazaristen***

In december 2022 verwierf Wonen Limburg een woon-zorgcomplex in het centrum van Panningen, bestaande uit nieuwbouw met 36 zorgplaatsen en een bestaand - nog te renoveren - gebouw met 30 zorgplaatsen. Een adviesaanvraag vooraf is buiten beschouwing gebleven doordat het projectteam er niet van op de hoogte was dat een adviesaanvraag voor een collectief contract met een zorgpartij noodzakelijk was. De HR heeft hierop constructief overleg gevoerd met Wonen Limburg en op 10 maart alsnog, ter informatie, een gedetailleerde samenvatting ontvangen van het voorstel.

#### ***3. VvE's***

Deze adviesvraag voor de HR ging specifiek over het onderdeel huurdersparticipatie binnen VvE's. De HR heeft in haar positieve advies gerefereerd aan eerdere adviezen, zoals bij de advisering over de portefeuilleplannen in 2022, waarin zij ook wees op de problemen die zij signaleerde op dit gebied en het belang van het versterken van de (informatie)positie van huurders. Zij adviseerde Wonen Limburg toen bij de stichting van een (gemengde) VvE voor de toekomst eenduidig beleid te bepalen voor betrokken huurders. Zij spreekt de hoop uit dat het VvE-beleid op enig moment

geëvalueerd wordt, waarbij ook de participatie van huurders als pijler wordt meegenomen. Ook wijst zij erop dat in de toekomst de vorming van bewonerscommissies in complexen met een VvE een prioriteit kan zijn, waar actief de samenwerking met de huurdersorganisaties wordt gezocht en zij spreekt haar steun uit voor deze ontwikkeling.

#### ***4. Toewijzingsbeleid***

Op 27 april ontving Wonen Limburg het positieve advies van de Huurdersraad over het opgestelde toewijzingsbeleid. Het beleidsstuk gaf volgens de HR meer duidelijkheid en transparantie over de wijze waarop woningen worden toegewezen, wat het wettelijk kader is en waar Wonen Limburg eigen accenten legt.

#### ***5. Sociaal Plan Energiebeleid***

De strategisch beleidsmedewerker heeft de actualisatie van het Sociaal Plan Energieproject 2023-2024 besproken in de HR-vergadering. Hier is men overeengekomen dat hiervoor geen formele adviesaanvraag hoefde te worden ingediend, maar dat de HR genoeg nam met een inzichtelijk overzicht van de (technische) wijzigingen en de mogelijkheid schriftelijke vragen te stellen.

#### ***6. Actualisatie Portefeuilleplan***

Met de Huurdersraad is overeengekomen dat de tussentijdse actualisaties van de portefeuilleplannen enkel ter informatie zouden worden voorgelegd, waarbij duidelijk inzichtelijk wordt gemaakt waar wijzigingen zijn aangebracht, zodat hier eventueel vragen over kunnen worden gesteld. Een formeel adviestraject moet wel doorlopen worden bij een toekomstige herijking.

#### ***7. Verkoopbeleid***

Op 16 oktober bracht de Huurdersraad advies uit over het door Wonen Limburg opgestelde verkoopbeleid. De HR is in principe geen voorstander van het verkopen van sociale huurwoningen, zeker niet als hiermee het aanbod van sociale huurwoningen krimpt. De financiële situatie bij woningcorporaties en onvoldoende betaalbare koopwoningen voor starters heeft ertoe geleid dat het verkopen van sociale huurwoningen een instrument is geworden om deze problemen (mede) op te lossen. Maar als er een betere balans zou zijn op de woningmarkt en vraag en aanbod beter bij elkaar zouden aansluiten, zou het verkopen van sociale huurwoningen niet nodig hoeven zijn. De HR heeft in haar advies enkele vragen rondom de financiële uitgangspunten van verkoop gesteld, zoals de visie van Wonen Limburg op dit gebied en het al dan niet gebruiken van opbrengsten voor nieuwbouw. Ook adviseerde zij meer evenwicht te brengen in het stuk door meer aandacht te besteden aan de koppeling

tussen de concrete maatregelen en het beschreven maatschappelijk doel/rendement. Ook was zij sterk van mening dat het nodig is om de door de wetgever voorgestelde termijn van vier weken te hanteren, om het kopen van een huis voor lagere inkomens werkelijk te stimuleren. De hiervoor ingediende zienswijze van Wonen Limburg om deze tot twee weken in te korten, is uiteindelijk door de wetgever ook niet gehonoreerd.



# 4. ZONDER HUIS GEEN THUIS

De kerntaak van Wonen Limburg is zorgen voor genoeg betaalbare woningen voor de mensen die daarvoor van ons afhankelijk zijn. We zijn er niet alleen voor de zwaksten in de maatschappij maar ook voor de grote groep in de samenleving die is aangewezen op de middenhuur. De kurk waarop onze dienstverlening drijft, is ons vastgoed.



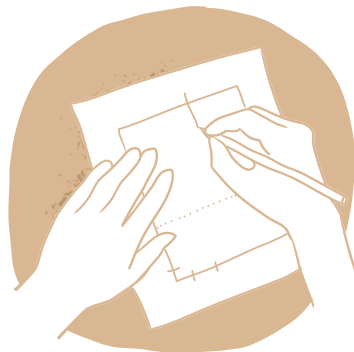
We leverden in 2023 9 projecten met 115 woningen op



We werken met 8 vaste netwerkpartners voor het onderhoud



We hadden 36 projecten met 1.325 woningen in uitvoering



We hadden 19 projecten met 689 woningen in voorbereiding

## 4.1 ONZE OPGAVE IN VASTGOED

We zien in onze provincie dat er een grote kwantitatieve opgave ligt. In de woondeal spraken alle betrokkenen af dat er tot 2030 26.550 woningen bij moeten komen, met een ambitie voor nog eens 20.000 extra. Deze 20.000 extra woningen hebben echter geen officiële status. Eind 2023 hebben we wel met elkaar afgesproken minimaal 3.000 extra woningen in Limburg te realiseren tot 2030. Dit aantal is wel officieel vastgesteld. Wonen wordt politiek dus vooral geduid als een kwantitatieve opgave. Dat is om twee redenen ingewikkeld. In de eerste plaats is het in de huidige markt – met een beperkt aanbod van te verwerven gronden en geschikt vastgoed – moeilijk om hoge aantallen te halen. In de tweede plaats is onze organisatie voor een groot deel ingericht op kwalitatieve ontwikkeling van de woonomgeving. Ook, of juist, bij grote gebiedsontwikkelingen is de maatschappelijke aanleiding leidend. Desondanks grijpen we elke mogelijkheid aan om de bouwstroom op gang te houden.

Binnen onze kwantitatieve doelstellingen kijken we steeds heel precies wat een buurt of wijk nodig heeft. Welke vraagstukken spelen er? Wat is de behoefte van verschillende belanghebbenden? Welke concepten passen daarbij? We zien bijvoorbeeld dat de vraag naar woonruimte voor eenpersoonshuishoudens de komende jaren stijgt, net als de vraag naar levensloopbestendige woningen. In alle projecten kiezen we daarom bewust voor een specifieke doelgroep of combinatie van doelgroepen.

**Alle plannen moeten goed in elkaar passen**  
“Ik spreek de mensen van Wonen Limburg dagelijks; we zijn als het ware collega’s geworden. Dat moet ook, want alle plannen die we maken, moeten goed in elkaar passen. Eigenlijk zijn we voor het hele dorp een soort puzzel aan het leggen. Aan het eind moet het plaatje kloppen.”

Lisa Elbers, gemeente Horst aan de Maas

### Brede inzet op verscheidenheid

Een belangrijk uitgangspunt is dat we geloven in geïntegreerde wijken, met zowel sociale huurwoningen, als woningen in de middenhuur, vrije sector en sociale koop. 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.

Zo zetten we in Weert en Nederweert in de ontwikkelingen Laarveld en Gutjesweg in op de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en woningen voor gezinnen. In de ontwikkeling Gutjesweg realiseren we daarnaast een uitbreiding voor woonwagenbewoners.

De toevoeging van tijdelijke woningen in de gemeente Roerdalen en de gemeente Sittard is een voorbeeld van hoe we flexibele bouw inzetten voor onder andere statushouders, vluchtelingen en starters.

Met de start van de bouw van de Scheg in Maastricht zetten we vol in op de bouw van woningen voor jongeren en met de transformatie van de plint Maria Wijngaard in Weert hebben we levensloopbestendige woningen voor met name ouderen gerealiseerd.

Voor zorgbehoevenden leverden we in 2023 de projecten Holikiday Brunssum en Lazaristen Panningen op en startten we met de uitvoering van de Donderhof in Roermond en de Beneluxlaan in Geleen.

### INTEGRALE EN GEMENGDE GEBIEDSONTWIKKELINGEN IN DE PRAKTIJK

Met het oog op de grote kwantitatieve opgave zetten we in 2023 sterk in op de start of de uitvoering van grootschalige gebiedsontwikkelingen. Daarbij hielden we de maatschappelijke aanleiding scherp in het oog. Elk project dat we oppakken moet niet alleen bijdragen aan de woningbouwopgave maar vooral aan het samen leven, de onderlinge solidariteit en het inspelen op demografische ontwikkelingen.

Een aantal gebiedsontwikkelingen die in 2023 in uitvoering waren of in besluitvorming zijn genomen, zijn:

#### Horst West

Horst West bestaat uit de wijken Norbertuswijk, Mussenbuurt en In de Riet, allemaal met een hoog aandeel sociale huur. De van oudsher goed georganiseerde en ondernemende wijken hebben de noodklok geluid en aangegeven dat de leefbaarheid zwaar onder druk staat. Het doel van de gebiedsontwikkeling Horst West is die druk op de leefbaarheid te verlichten en de sociale samenhang te versterken. De gemeente Horst aan de Maas en Wonen Limburg hebben hiervoor een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Daarin staat dat we enerzijds inzetten op het verbeteren van de sociale draagkracht in Horst West samen met bewoners en anderzijds op een betere mix

van woningtypes in de wijken. Het aandeel sociale huur wordt verminderd en we voegen middenhuurwoningen en eventueel sociale koop toe. Het verdwijnen van sociale huur vangen we op door op andere plekken in de gemeente sociale huur toe te voegen. In het verslagjaar wezen we daarvoor drie plekken aan, die nu ter besluitvorming voorliggen:

- De Afhang fase 5 in Horst
- Meteriksveld 2 in Meterik
- Wouterstraat in America

#### **Keent Moesel, Weert**

In Keent en Moesel in Weert vervangen we de komende jaren gefaseerd 650 portiekwoningen door nieuwbouwwoningen. Om de bewoners te kunnen herhuisvesten, moeten we eerst woningen toevoegen. Zo kunnen bewoners als ze dat willen binnen hun eigen wijk blijven wonen. We starten met de bouw van nieuwe woningen op lege plekken in de wijk. Deze fase wordt in de gebiedsvisie fase 0 genoemd. We beginnen met de locaties Buitenjop en Zevensprong. Hier komen appartementen waarvan de bouw medio 2025 van start gaat.

#### **Aankoop dsm-firmenich kantoor Heerlen**

In 2023 nam Wonen Limburg Accent het besluit tot de aankoop (en onderzoek tot transformatie) van het dsm-firmenich kantoor in Heerlen. Met de gemeente spraken we af dat voor het gebied eromheen een brede gebiedsvisie wordt opgesteld die leidt tot een gebiedsaanpak. De Alliantie Heerlen Noord, Parkstad en Weller (als eigenaar van sociale huurwoningen in de wijk) worden hierbij betrokken. De strategische ligging van de locatie biedt kansen om de verbinding te maken tussen de wijk Eikenderveld en Heerlen-centrum. Er is ook een uitgelezen mogelijkheid om het natuurgebied Terworm als het ware de wijk in te trekken en door te trekken richting de binnenstad. De nabijheid van het centrum met zijn voorzieningen biedt daarnaast mogelijkheden om bewoners aan te trekken die de draagkracht in de wijk verbeteren. Het voorliggend besluit is dus geen solitaire ontwikkeling maar de eerste fase van een brede gebiedsgerichte aanpak.

**Een aanwinst voor de omgeving**  
**“Doordat het gebouw in diverse soorten woningen voorziet, past het heel goed bij onze plannen voor een betere spreiding van doelgroepen in onze stad en regio. Daarnaast vonden we het belangrijk dat er gebruik wordt gemaakt van materialen die er al zijn om zo in te passen bij de circulaire gedachte die onze stad heeft.”**

**Casper Gelderblom, wethouder gemeente Heerlen**

#### **Willemskwartier Heerlen**

De gebiedsontwikkeling Willemskwartier in Heerlen biedt kansen om echt meerwaarde te creëren voor het gebied. Om andere partijen mee te krijgen, lieten we zelf een stedenbouwkundig plan opstellen. In 2023 verwierven we bovendien extra gronden in het gebied om zo nog meer onze stempel te kunnen drukken op deze gebiedsontwikkeling en een grotere impact te creëren voor de toekomstige woonomgeving.

#### **TIJDELIJKE WONINGEN**

Bij het opstellen van de begroting 2023 was de landelijke vraag naar tijdelijke woningen groot, mede door de oorlog in Oekraïne. Algemeen geldt dat Wonen Limburg de noodzaak erkent tot het realiseren van tijdelijke woningen. Wij doen dat in beginsel in de gemeenten waar we al bezit hebben. Daar waar andere corporaties in andere gebieden aangeven niet aan deze opgave te kunnen voldoen, gaan wij het gesprek met deze gemeenten aan om te beoordelen of we hierin kunnen ondersteunen. Bij aanvragen voor tijdelijke woningen bekijken we altijd of het realiseren van permanente woningen een betere insteek zou zijn.

Ten tijde van het opstellen van de begroting 2023 waren er veel onzekerheden en risico's met betrekking tot de realisatie van tijdelijke woningen. Niet alleen voor wat betreft de financiële haalbaarheid, maar ook voor wat betreft het beschikbaar hebben van bouwrijpe locaties en de doorlooptijd van de ruimtelijke procedure(s). Met de wetenschap van toen zijn er 200 tijdelijke woningen begroot op de begroting 2023. Hiervan zijn er in 2023 slechts 22 geplaatst en 56 in opstalbesluit genomen.

In 2023 hebben we kaders vastgesteld waarbinnen we projecten met tijdelijke woningen willen realiseren. Een belangrijk kader hierbij is de exploitatietermijn en de afspraken met betrekking tot het bouwrijp maken en de beschikbaarheid van de gronden.

We gaan hierbij uit van een exploitatietermijn van 30 jaar (2 x 15 jaar) en de afspraak dat de gemeente locaties bouw- en woonrijp opleveren aan Wonen Limburg.

Van de opgeleverde woningen zijn er 12 bewoond door Oekraïense vluchtelingen, 8 door starters uit de eigen gemeente en 2 door statushouders. Deze verdeling hadden we vooraf met de gemeente afgesproken.

#### **4.2 ONTWIKKELING VAN ONS BEZIT**

In 2023 sloopten we 9 woningen, kochten we 6 woningen, verkochten we 40 woningen, bouwden we 115 nieuwbouwwoningen en voerden we 29 herstructureringen uit.

#### **ONS WONINGBEZIT EIND 2023**

	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL 2023	TOTAAL 2022
Woonruimte	23.349	2.047	25.396	25.447
Bedrijfsruimte	13	140	153	153
Intramuraal	1.176	26	1.202	1.060
Maatschappelijk Vastgoed	177	4	181	155
Parkeergelegenheden	1.931	1.929	3.860	3.845
Overig	38	16	54	54
VoV	19	18	37	41
Beheer derden	69	0	69	67
Bestemd voor verkoop	11	6	17	34
Vastgoed ten dienste van de exploitatie	6	0	6	6
<b>TOTAAL</b>	<b>26.789</b>	<b>4.186</b>	<b>30.975</b>	<b>30.862</b>

#### **4.3 WAT DEDEN WE AAN NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE?**

We realiseerden in 2023 ongeveer 31% van de aantallen in onze begroting. Onze kwantitatieve opgave is groot, terwijl de markt weinig ruimte biedt om onze doelstellingen te behalen. Nog meer dan voorheen merkten we in 2023 dat bestemmingsplanwijzigingen veel tijd kosten wegens gebrek aan capaciteit bij gemeenten en door de duur van bezwaar- en beroepsprocedures. Ook de steeds complexer wordende wetgeving en onzekere en stijgende bouwkosten vragen om langere projectvoorbereidingen. Daar komt bij dat de bouw van tijdelijke woningen meer tijd in procedures en ontwikkeling nodig heeft dan vooraf gedacht. De weerstand tegen locaties met tijdelijke woningen is groot en afspraken met gemeenten vergen tijd.

**Vier maanden in plaats van een jaar**  
**“Voor het plaatsen van prefab bouw hebben we ongeveer vier maanden nodig. Terwijl dat met ‘gewone’ bouw misschien wel een jaar zou duren. Met dezelfde mensen kunnen we nu dus drie keer zo veel huizen bouwen. Zo helpen we extra veel mensen in Limburg aan een fijn thuis.”**

**Jeffrey Savelkoul, directeur BAM Wonen**



#### OPGELEVERDE PROJECTEN

In de loop van het verslagjaar werden 9 projecten opgeleverd met in totaal 115 woningen. Hieronder lichten we twee projecten nader toe.

##### *Plint Maria Wijngaard, Weert*

Op de begane grond van het appartementencomplex Maria Wijngaard bevonden zich voorheen kantoorruimten die tot eind 2019 door zorgorganisatie Land van Horne werden gehuurd. Na het vrijkomen van deze plint heeft Wonen Limburg de ruimten getransformeerd naar 9 appartementen. De appartementen zijn bestemd voor senioren en zijn voorzien van een terras met een klein tuintje. Tevens kregen alle appartementen een eigen parkeerplek op het achtergelegen parkeerterrein.

##### *Holikiday, Brunssum*

In Brunssum leverden we de eerste Holikiday woningen van Wonen Limburg op. Deze is in gebruik genomen door Het Andere Wonen. We realiseerden hier 24 appartementen voor dementerende ouderen. Kleinschalige zorg voor de mensen uit de buurt; meer dan 90% van de bewoners komt uit een woning binnen een straal van 500 meter. Anders dan gebruikelijk gaat het om volwaardige appartementen met een eigen keuken en badkamer. Ook de partners van de zorgbehoevenden mogen in een Holikiday woning wonen. Echtparen kunnen dus gewoon samen blijven wonen. Het doel is zo zelfstandig als mogelijk te wonen met de zorg dichtbij. De zorg wordt verleend door een zorgondernemer die ook in het complex woont. En voor de bewoners worden activiteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimte.

#### OPGELEVERD IN 2023

Naam	Locatie	APPARTE- MENT	GROND- GEBONDEN WONING	ZORG	DAEB/ niet-DAEB*
		Aantal	Aantal	Aantal	
Maasbree In den Bosch	Maasbree		18		DAEB
Holikiday Brunssum	Brunssum			24	DAEB
Schuttersveld	Venray	8			DAEB
Annadaelstraat Sittard	Sittard	8			DAEB
WW Stein	Stein		1		DAEB
WW vervanging woonwagens	Grubbenvorst		2		DAEB
Tijdelijke woningen - diverse locaties	Vlodrop en St. Odiliënberg		22		DAEB
Transformatie Saffierflat	Heerlen	23**			DAEB
Transformatie Plint Maria Wijngaard	Weert	9			DAEB
<b>TOTAAL</b>		<b>48</b>	<b>43</b>	<b>24</b>	

\* DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang.

\*\* Van de 23 eenheden zijn er 11 nog niet in exploitatie genomen, aangezien deze nog niet aangesloten zijn door Enexis voor de nutsvoorzieningen.

#### PROJECTEN IN UITVOERING

In 2023 waren 36 projecten met in totaal 1.325 woningen in uitvoering. Hieronder lichten we twee projecten nader toe.

##### *VMBO, Panningen*

In 2023 is gestart met de bouw van 22 nieuwe sociale huurwoningen op een herstructureringslocatie, midden in de kern van Panningen. Dit project draagt bij aan het creëren van een leefomgeving die geschikt is voor alle fasen van het leven. In deze buurt wonen veel ouderen, soms alleen in een gezinswoning. We bieden deze ouderen de kans om in de vertrouwde buurt en binnen

de eigen sociale omgeving te blijven wonen, maar dan wel in een woning die levensloopbestendig is. We willen dat oudere inwoners comfortabel oud kunnen worden, wetende dat ze omringd zijn door vrienden en burens die voor elkaar willen zorgen.

Tegelijkertijd biedt dit ook kansen voor jongeren en jonge gezinnen op een eigen gezinswoning of appartement. Zo ontstaat een diverse gemeenschap, waarin verschillende generaties elkaar kunnen versterken en van elkaar kunnen leren.

##### *Emmapark, Brunssum*

Het project Emmapark bevindt zich binnen de gebiedsontwikkeling Emma op de hoek van de Akerstraat Noord en de Emmaweg in Brunssum. In de wijk Emma zijn in totaal zo'n 800 woningen gerealiseerd. Het voorliggende plan met in totaal 80 appartementen

(49 sociale huur en 31 middenhuur) is het laatste en afrondende project binnen de totale gebiedsontwikkeling. Binnen de gebiedsontwikkeling is Wonen Limburg al eigenaar van 35 appartementen (Waldeck Staete) en Wonen Limburg Accent is eigenaar van 22 grondgebonden woningen (Sleper). De rest van het plan bestaat merendeels uit koopwoningen.

#### IN UITVOERING IN 2023

Naam	Locatie	APPARTE- MENT	GROND- GEBONDEN WONING	ZORG	DAEB/ niet-DAEB*
		Aantal	Aantal	Aantal	
VMBO Panningen	Panningen		22		DAEB
1 Woonwagen Zuid en 5 Standplaatsen Zuid	Stein		1		DAEB
Woonwagens Midden	Weert		4		DAEB
Holikiday Nuth	Nuth			27	DAEB
Doolhofstraat	Weert		19		DAEB
Heerlen Doorstroomwoningen	Heerlen		10		DAEB
Weert Keent Moesel/JOP locatie	Weert	36			DAEB
Weert Keent Moesel/ Zevensprong	Weert	66			DAEB
Horst Afgang fase 5	Horst aan de Maas	16	14		DAEB
America Wouterstraat	America		17		DAEB
Meterik Meteriksveld	Meterik		27		DAEB
Emmapark	Brunssum	49			DAEB
Emmapark	Brunssum	31			niet-DAEB
Hegelsom PETC+ terrein	Hegelsom		9		DAEB
Holsterveld	Vlodrop		10		DAEB
Bosweg	Montfort		10		DAEB
Opgave tijdelijke woningen Roerdalen	Diverse locaties		50		DAEB
Opgave tijdelijke woningen - Sittard	Sittard		20		DAEB
Burg, Gijzelslaan	Heerlen	24			niet-DAEB
Horst/Veemarkt	Horst	12			DAEB
Horst Disselhof	Horst	9			DAEB
Panningen Lazaristen	Panningen			30	DAEB
Roermond Donderhof	Roermond	16			DAEB
Roermond Donderhof Buurthuis	Roermond			30	DAEB
Geleen Beneluxlaan	Geleen			67	DAEB
Dr Jaegerstraat	Heerlen		13		DAEB
Maastricht Scheg 1A	Maastricht	32			DAEB
Maastricht Scheg 1A	Maastricht	48			niet-DAEB
Maastricht Scheg 2	Maastricht	48			DAEB
Maastricht Scheg 2	Maastricht	54			DAEB
Maastricht Scheg 2	Maastricht	71			DAEB
Maastricht Dr Bakstraat	Maastricht	65			DAEB
Maastricht Calvarie	Maastricht	121			DAEB
Adelbert van Scharnlaan 170-180	Maastricht	123			DAEB
Kennedysingel Sittard	Sittard	48			niet-DAEB
Atrium Kerkrade	Kerkrade			76	niet-DAEB
<b>TOTAAL</b>		<b>869</b>	<b>226</b>	<b>230</b>	

#### PROJECTEN IN VOORBEREIDING

Aan het einde van 2023 waren 19 projecten in voorbereiding. In totaal gaat het om 689 woningen. Een korte toelichting op een aantal projecten die in 2023 in voorbereiding waren:

##### *Bemmelstraat, Horst*

Op de locatie Bemmelstraat heeft de gemeente eind 2023 een voormalig schoolgebouw gesloopt. Hier start onze bouwpartner Ecowood in 2024 met de bouw van 20 appartementen en 4 studio's in houtbouw. Dit project maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Horst West.

##### *Dorpstraat, Brunssum*

Het project bestaat uit 39 sociale huurappartementen in houtbouw. De ontwikkeling vindt plaats in samenwerking met de gemeente Brunssum. Dit is het eerste 8 laags hoogbouw project in houtbouw in Limburg. De plannen zijn qua stedenbouw en welstand inmiddels uitgewerkt en we verwachten halverwege 2024 te kunnen starten met de uitvoering.

#### IN VOORBEREIDING IN 2023

Naam	Locatie	APPARTE- MENT	GROND- GEBONDEN WONING	ZORG	DAEB/niet- DAEB*
		Aantal	Aantal	Aantal	
Pr Bernhardstraat Venray	Venray	21	4		DAEB
Bemmelstraat Horst	Horst	24			DAEB
Pr. Marijkestraat Horst	Horst			13	DAEB
Pr. Marijkestraat Horst	Horst			36	niet-DAEB
De Pas Helden	Helden		20		DAEB
Gutjesweg	Nederweert	20	23		DAEB
Gutjesweg	Nederweert		22		niet-DAEB
Laarveld fase 4	Weert		51		DAEB
Centrumontwikkeling Herkenbosch	Herkenbosch		15		DAEB
Donderberg Zorg Roermond	Roermond	16		30	DAEB
Spoorsingel Heerlen	Heerlen	20			DAEB
Dorpstraat Brunssum	Brunssum	39			DAEB
Raadhuisstraat Brunssum	Brunssum	52			niet-DAEB
Hoensbroek Aldenhofpark (EGW) (hout)	Hoensbroek		16		DAEB
Hoensbroek Aldenhofpark (MGW) (hout)	Hoensbroek	12			DAEB
Hoensbroek Aldenhofpark (ZORG) (hout)	Hoensbroek			24	DAEB
Hoensbroek Aldenhofpark Heerlen	Hoensbroek		13		niet-DAEB
Dsm-firmenich kantoor Heerlen	Heerlen	72			DAEB
Dsm-firmenich kantoor Heerlen	Heerlen	89			niet-DAEB
ING-kantoor Geerstraat Heerlen	Heerlen	59			DAEB
ING-kantoor Geerstraat Heerlen	Heerlen	22			niet-DAEB
<b>TOTAAL</b>		<b>446</b>	<b>164</b>	<b>103</b>	

#### BEGROOT

Tot slot zijn er voor 2024 nog 795 en voor 2025 nog 1.288 woningen begroot, waarvan al gestart kan zijn met de voorbereiding in 2023.

#### BEGROOT 2024

Naam	Locatie	APPARTE- MENT	GROND- GEBONDEN WONING	ZORG	DAEB/niet- DAEB*
		Aantal	Aantal	Aantal	
Diverse PMC's - PMC7 (2025)	Diverse		150		DAEB
Venray Leunseweg (EGW)	Venray	18			DAEB
Ysselsteyn Achter de Jera (EGW)	Ysselsteyn		18		DAEB
Heide Droesenweg (EGW)	Heide		9		DAEB
Venray Hoendersveld (MGW)	Venray	20			DAEB
Venlo Kazernekwartier (MGW) (hout)	Venlo	60			DAEB
Venlo Kazernekwartier (MGW) ACCENT (hout)	Venlo	30			niet-DAEB
Hegelsom PETC+ terrein	Hegelsom	18			DAEB
Baarlo Kuukven fase 3-5	Baarlo		36		DAEB
Baarlo Kuukven fase 3-5 (EGW) ACCENT	Baarlo		2		niet-DAEB
Baarlo Kuukven fase 3-5 (EGW) ACCENT SOCIALE KOOP	Baarlo		8		niet-DAEB
Helden De Pas	Helden		20		DAEB
Ringovenpark JPO/Zorggroep	Panningen		80		DAEB
Nederweert Gutjesweg	Nederweert		15		DAEB
Nederweert Gutjesweg	Nederweert		15		DAEB
Nederweert Gutjesweg (EGW) MIDDENDURE HUUR	Nederweert	15			niet-DAEB
Nederweert Gutjesweg (EGW) SOCIALE KOOP	Nederweert		15		niet-DAEB
Weert Laarveld Fase 4	Weert		51		DAEB
Herkenbosch Centrumplan	Herkenbosch		15		DAEB
Heerlen Spoorsingel	Heerlen	20			DAEB
Eygelshoven Kerkraderstraat	Kerkrade		4		DAEB
Borgharen Bovenstraat	Borgharen	41			DAEB
Opgave tijdelijke woningen - diverse locaties	Diverse		100		DAEB
Uitbreiding standplaatsen MIDDEN (10 standplaatsen)	Diverse		10		DAEB
Uitbreiding standplaatsen NOORD (7 standplaatsen)	Diverse		7		DAEB
Uitbreiding standplaatsen ZUID (7 standplaatsen)	Diverse		7		DAEB
Uitbreiding woonwagens MIDDEN (10 woonwagens)	Diverse		10		DAEB
Uitbreiding woonwagens NOORD (7 Woonwagens)	Diverse		7		DAEB
Uitbreiding woonwagens ZUID (3 woonwagens)	Diverse		3		DAEB
<b>TOTAAL</b>		<b>207</b>	<b>582</b>	<b>0</b>	



## BEGROOT 2025

Naam	Locatie	APPARTE-	GROND-	ZORG	DAEB/niet-DAEB*
		MENT	GEBONDEN		
		Aantal	Aantal	Aantal	
Diverse PMC's - PMC7 (2026)	Diverse		100		DAEB
Venray Pr Bernhardstraat (EGW)	Venray		4		DAEB
Venray Pr Bernhardstraat (MGW)	Venray	21			DAEB
Venray Engelenstraat (EGW)	Venray	4			DAEB
Venray Engelenstraat (MGW)	Venray	16			DAEB
Grubbenvorst Doolingsbenden (EGW)	Grubbenvorst		7		DAEB
Grubbenvorst Doolingsbenden (MGW)	Grubbenvorst	8			DAEB
Grubbenvorst Doolingsbenden (EGW) ACCENT	Grubbenvorst		8		niet-DAEB
Grubbenvorst Doolingsbenden (MGW) ACCENT	Grubbenvorst	8			niet-DAEB
Horst herstructurering Pr. Marijkestraat (MGW)	Horst	13			DAEB
Horst herstructurering Pr. Marijkestraat (MGW) ACCENT	Horst	23			niet-DAEB
Horst herstructurering Pr. Marijkestraat (MGW) KOOP	Horst	13			niet-DAEB
Tienray Zonnehof	Tienray	54			DAEB
Panningen Zuid	Panningen	65			DAEB
Panningen Zuid (EGW) ACCENT	Panningen	15			niet-DAEB
Weert Keent Moesel herontwikkeling Fase 1	Weert		117		DAEB
Weert MFA Keent Moesel herontwikkeling Fase 0	Weert		20		DAEB
Roermond Aan de Vallei Fase 1	Roermond		6		DAEB
Roermond Aan de Vallei Fase 1 (EGW) ACCENT	Roermond		3		niet-DAEB
Roermond Roertoren/ Stationspark	Roermond	18			DAEB
Roermond Roertoren/Stationspark (MGW) ACCENT	Roermond	92			niet-DAEB
Roermond Bredeweg/Nassaustraat	Roermond	56			DAEB
Roermond Bredeweg/ Nassaustraat (MGW) ACCENT	Roermond	18	12		niet-DAEB
Heerlen HTS: Tarsicius locatie	Heerlen	12			DAEB
Heerlen HTS: Tarsicius locatie (Holikiday)	Heerlen			27	DAEB
Maastricht De Burght PMC 8	Maastricht	122			DAEB
Maastricht De Burght PMC 9	Maastricht	45			DAEB
Maastricht Burg. Cortenstraat (Holikiday)	Maastricht			27	DAEB
Maastricht Burg. Cortenstraat (MGW) ACCENT	Maastricht	40			niet-DAEB
Maastricht Brusselsepoort	Maastricht	80			DAEB
Maastricht Brusselsepoort (MGW) ACCENT	Maastricht	50			niet-DAEB
Dsm-firmenich kantoor Heerlen	Heerlen	47			DAEB
Dsm-firmenich kantoor Heerlen (MGW) Accent	Heerlen	42			niet-DAEB
Opgave tijdelijke woningen - diverse locaties	Diverse		56		DAEB
Uitbreiding standplaatsen MIDDEN (13 standplaatsen)	Diverse		13		DAEB
Uitbreiding standplaatsen ZUID (2 standplaatsen)	Diverse		2		DAEB
Uitbreiding woonwagens MIDDEN (14 woonwagens)	Diverse		14		DAEB
Uitbreiding woonwagens ZUID (2 woonwagens)	Diverse		2		DAEB
<b>TOTAAL</b>		<b>862</b>	<b>364</b>	<b>54</b>	<b>0</b>

## 4.4 ONDERHOUD

In 2023 startten we met acht partners een netwerksamenwerking voor het onderhoud aan onze woningen. Het gaat om een integrale aanpak waarbij niet langer alleen gekeken wordt naar bijvoorbeeld planmatig of correctief onderhoud; de netwerkpartners zijn binnen hun werkgebied verantwoordelijk voor het gehele onderhoud. Daar is een langdurig traject aan vooraf gegaan: in 2022 begonnen we de selectie van de partners en in 2023 waren we tot augustus druk met de implementatie van de nieuwe werkwijze. Onder meer de (administratieve) systemen moesten opnieuw worden ingericht.

Bij zo'n grote omslag in het meest zichtbare deel van onze dienstverlening hadden we een aanmerkelijke, tijdelijke, teruggang in de huurderstevredenheid verwacht. Dankzij de inzet van alle partijen is die uitgebleven. Wel liepen we wat vertraging op in het planmatig onderhoud en de energieprojecten. Die verwachten we in 2024 in te lopen. Dat jaar nemen we ook nog om helemaal op elkaar ingewerkt te raken.

We verwachten vanaf dan de vruchten te plukken van deze nieuwe manier van samenwerken. De vraagstukken over langjarig onderhoud komen bij de markt te liggen, zodat we optimaal gebruikmaken van de expertise die daar aanwezig is. Voor ons betekent dit dat we meer in een regirol komen. En voor onze bewoners betekent het dat ze dezelfde partij aan de deur krijgen, of het nu om repareren, vervangen of verbeteren gaat. Doordat werkzaamheden slim worden geclusterd, krijgen ze bovendien minder vaak een onderhoudspartij over de vloer.

### DRIE WERKPAKKETTEN

Er zijn drie verschillende werkpakketten in het onderhoud: de buitenschil van de woning, 'bij de bewoner binnen' en alles wat te maken heeft met de installaties. Voor de eerste twee werkpakketten hebben we vijf netwerkpartners geselecteerd en voor de installaties drie netwerkpartners. Deze partners hebben allen een eigen werkgebied (buurtwinkel) waarin ze actief zijn.

De gecontracteerde partijen zijn:

BUURTWINKEL/WERKGEBIED	NETWERKPARTNER
Venray	Gilde Limburg* en Feenstra
Panningen & Horst	Van der Meijs en Feenstra
Roermond & Weert	Limburg Integraal* en Kemkens
Parkstad	Coen Hagedoorn Bouwgroep en Volta
Sittard & Maastricht	Smeets Groep en Volta

\*Gilde Limburg is een samenwerkingsverband van Manders Totaal, Raedts, Brinkman, Janssen de Jong OnderhoudPlus, Driessens en Gebr. Janssen.  
\*\* Limburg Integraal is een samenwerkingsverband van Maasveste Berben Bouw, Jac Ruijters (schilder en onderhoud) en Cuypers-Pex.

### MEER INTEGRALITEIT

De nieuwe werkwijze in het onderhoud raakt alle delen van onze organisatie, van assetmanagement tot wonen en strategie. Door het goed inregelen van de werkwijze is de onderlinge samenhang op het onderwerp onderhoud binnen de organisatie gegroeid. Dat betekent dat we meer integraal kijken en zo onze dienstverlening verder verbeteren.

### 4.5 VEILIGHEID EN GEZONDHEID

Zonder veiligheid en gezondheid geen thuis voor onze bewoners. Wonen Limburg zet zich dan ook in om een veilig thuis voor iedereen te bewerkstelligen. Dit doen we door allereerst geldende wet- en regelgeving aangaande veiligheid en gezondheid toe te passen in ons vastgoed. Waar nodig nemen we bovenwettelijke maatregelen om ons vastgoed te verbeteren en de gezondheid en veiligheid van onze bewoners te versterken.

In 2023 hebben we extra medewerkers aangenomen waardoor veiligheid en gezondheid structureel wordt ingebed in de organisatie. Het doel is om proactiever te worden als organisatie op dit onderwerp en sturing te geven aan de uit te voeren activiteiten op dit thema.

#### **BRANDVEILIGHEID**

Al onze appartementengebouwen zijn geïnspecteerd op brandveiligheid. Per gebouw is aangegeven welke veiligheidsgebreken er zijn en hoe deze op te lossen. Hierin is ook een onderverdeling gemaakt in prioriteiten. In 2023 zijn in de meeste gebouwen de prioriteiten 1 en 2 opgelost. De complexen die nog niet zijn gedaan, staan op de planning voor 2024.

#### **SCOOTMOBIELSTALLINGEN**

Ook is in 2023 met een pilotproject gestart om inzichtelijk te krijgen waar vraag is naar scootmobielstallingen/ -oplaadplekken. Dit mede als voorbereiding op de wet- en regelgeving met betrekking tot lege gangen die in 2024 ingaat.

#### **HITTESTRESS**

We zien dat nieuwe woningen bijzonder goed geïsoleerd zijn. Dat draagt in positieve zin bij aan het wooncomfort. Echter zien we ook dat bij hitte de woning onvoldoende afkoelt in de nacht. Dit levert toenemend ongemak op bij onze bewoners. In 2023 hebben we hiervoor een aantal complexen aangepakt door het aanbrengen van zonweringen. Binnen de afdeling Duurzaam Onderhoud wordt gekeken hoe we ook nog op andere manieren hittestress kunnen tegengaan.

#### **WETTELIJK KADER**

Tot slot is in 2023 het Wettelijk Kader Veiligheid en Gezondheid gereed gekomen. Dit is een kader voor het maken van eerste keuzes rondom investeringen in woningen/complexen om de verschillende aspecten rondom veiligheid en gezondheid op het juiste niveau te brengen en te houden zodat Wonen Limburg voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

#### **4.6 ONS PORTEFEUILLEMANAGEMENT**

In het verslagjaar zijn de portefeuilleplannen van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent grondig herijkt. Ten opzichte van onze begroting zagen we onze financiële ratio's verslechteren. Dat heeft onder meer te maken met stijgende rentes, bouwkosten en lonen, maar ook met afspraken die zijn gemaakt in de nationale prestatieafspraken. Die dragen bij aan onze maatschappelijke prestaties, maar de kosten vallen soms hoger uit dan verwacht, zoals in het geval van de eenmalige huurverlaging.

Deze factoren zijn een gegeven voor Wonen Limburg waar we rekening mee te houden hebben. Het portefeuilleplan 2023-2035 is een gebalanceerde afstemming tussen onze eigen financiële continuïteit en de uitvoering van onze brede maatschappelijke taak. Want investeren in sociaal en economische duurzame en bestendige wijken wordt lastig als er geen financiële middelen beschikbaar zijn. Dat betekent dat we altijd een afweging maken: we willen de huren betaalbaar houden, maar we willen ook investeringskracht hebben en houden.

#### **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. 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. Met andere data vormen ze ook steeds de basis voor onze begroting.

De gemeentestrategieën worden in 2024 verder uitgewerkt tot gemeentevisionen. De gemeentevisionen worden opgesteld door de afdelingen Publieke Waarde, Gebiedsontwikkeling en Assetmanagement en bieden 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

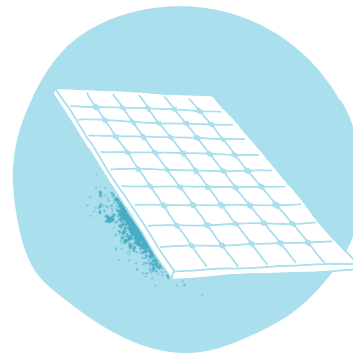
Duurzaamheid vertalen we binnen Wonen Limburg als: klaar voor de toekomst. Dat heeft alles te maken met energiebesparing, de overgang naar schone energie en meer groen in de wijken. Maar duurzaamheid is ook: sociale en financiële duurzaamheid. We investeren in wijken en dorpen waar bewoners ook in de toekomst prettig en veilig samen kunnen leven. Dat doen we op een manier die financieel verstandig is: we zorgen dat we onze maatschappelijke taak ook in de toekomst goed kunnen blijven uitvoeren.



In 14 complexen namen we maatregelen om hittestress te voorkomen



Onze vrijwillige energiecoaches bezochten 285 bewoners



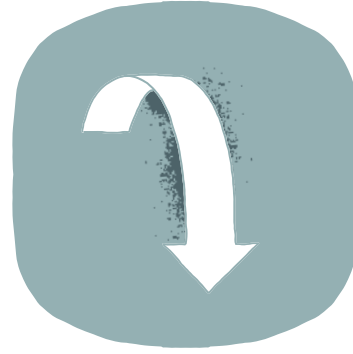
We legden op 617 woningen zonnepanelen



70% van ons bezit heeft een energielabel B of beter, 50% heeft een A-label



Slechts 3% van ons bezit heeft nog een E-, F- of G-label



De ICR (rentedekkingsgraad) is gedaald van 2,4 in 2022 naar 1,8 in 2023

## 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. Dat nemen we heel ruim: we houden ons niet alleen bezig met onze huurders en hun directe omgeving, maar ook met de sociale samenhang in de hele buurt, de sociaaleconomische ontwikkeling van een wijk of buurt, de veiligheid en aanblik van de openbare ruimte en het welzijn van alle bewoners. Met die factoren als uitgangspunt kunnen we heel gericht vastgoedingrepen inzetten om een buurt of wijk te verbeteren. Daarnaast werken we samen met maatschappelijke partners en bewoners aan projecten groot en klein, die soms maar zijdelings raken aan de directe woonomgeving, maar wel van grote invloed zijn op de leefbaarheid. Meer hierover staat in de hoofdstukken 3 en 4.

### Alles om de wereld een beetje beter te maken

“Ik vind het belangrijk om te verduurzamen. Ik let op wat ik koop, gooi weinig weg en scheidt afval. Alles om de wereld een beetje beter te maken. Ik vond het dus meteen fantastisch dat ons gebouw van het aardgas afging. We hebben als bewoners eigenlijk geen overlast gehad van de werkzaamheden. Het water is nu lekker snel warm en ook op koude dagen is het gewoon comfortabel in huis.”

Lisa Jansen, bewoner uit Venray

## 5.2 ENERGIE EN DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

Voor het eerst komt het klimaatdoel van 55% emissiereductie in 2030 in zicht, mits de uitwerking en uitvoering van het klimaatbeleid voortvarend doorgang vinden. Dat blijkt uit de Klimaatnota 2023 van het kabinet. Tussen al het nieuws over weerextremen, grondstoffschaarste en andere rampen was het een welkom lichtpunt. Belangrijk is de ‘mits’; die geeft aan dat we echt moeten doorpakken in de uitvoering.

### Ons Strategisch Kompas Duurzaamheid

Voor de verwezenlijking van onze ambities op dit gebied werken we sinds 2023 met ons Strategisch Kompas Duurzaamheid. Dit document geldt als onze leidraad voor de verduurzaming van de woningvoorraad, voor zowel Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent. 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

### ENERGIEREDUCTIE

Op het gebied van energiereductie zetten we in 2023, met het verduurzamen van bijna 600 woningen, volop in op het wegwerken van de laatste woningen met een E-, F- of G-label. Eind 2023 had daardoor nog maar 3% van onze woningen zo'n laag label. De komende twee jaar pakken we ook die laatste woningen aan. Daarnaast hebben we een behoorlijke inhaalslag gemaakt met woningen met ontbrekende labels. Onze inzet in het verslagjaar droeg eraan bij dat inmiddels 70% van ons bezit een B-label of beter heeft, en de helft een A-label. Een gemiddeld label A voor al onze woningen komt daarmee in zicht. In de tabel op pagina 37 staat de verdeling van ons bezit over de energielabels.

### Met kleine oplossingen kunnen mensen veel bereiken

“Ik merk dat veel mensen niet zo bezig zijn met energiebesparing. Ze denken vooral: dat kost veel geld. En het levert weinig op. Maar dat is niet zo. Met kleine oplossingen kunnen mensen veel meer bereiken dan ze denken. Het helpt al om je gedrag te veranderen. Dat kost niks, behalve een beetje moeite.”

Ruud Holthuis, energiecoach Wonen Limburg

### ENERGIETRANSITIE

Dankzij onze maatregelen gericht op energiereductie zijn we ook klaar voor de transitie naar duurzamere energiebronnen. Op dat gebied maken we nog niet de meters die we met energiereductie wel maken. Dat heeft te maken met de technische complexiteit van de opgave. We deden eerder goede ervaringen op met collectieve warmtepompen in woongebouwen. Die methode blijkt niet zonder meer toepasbaar op ieder woongebouw. Bovendien is het geen passende oplossing voor bijvoorbeeld eengezinswoningen. We moeten deze verduurzamingslag daarom veel meer in het onderhoudsprogramma van onze netwerkpartners opnemen. Daarover voeren we met hen het gesprek.

Daarnaast merken we de nadelige gevolgen van de netcongestie. De wachttijden voor verzwaarde aansluitingen lopen steeds verder op. Dit belemmert het tempo waarin we effectief kunnen omschakelen naar het verwarmen op elektriciteit. Dit vertraagt veel initiatieven en leidt tot knelpunten in energietransitieprojecten, nieuwbouw en transformaties. Zo leverden we in 2023 bijvoorbeeld de getransformeerde Saffierflat geheel aardgasvrij op, maar kunnen we momenteel een deel nog steeds niet verhuren in afwachting op een nieuwe e-aansluiting.

#### ENERGIE-OPWEKKING

Hoewel zonnepanelen financieel wat minder aantrekkelijk werden in het verslagjaar, bleven ze bij onze huurders onverminderd populair. De vraag was zelfs groter dan we hadden ingeschat. We lieten dit jaar op 617 woningen zonnepanelen installeren bij mutatie, op verzoek van huurders of tijdens verduurzamingsprojecten.

#### DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

In 2023 voerden we met een aantal partijen het gesprek over hoe we de opties voor duurzaam materiaalgebruik beter in beeld konden krijgen. Binnen de C8 (de grootste 8 corporaties van Limburg) deelden we de eerste methodieken met elkaar. Het verst zijn we met de inzet van houtbouw. We namen het besluit om 106 woningen te realiseren in hout. Daarnaast hebben we nog 225 houten woningen in de pijplijn. Hierover zijn nog geen definitieve beslissingen genomen. Bovendien zijn de tijdelijke woningen die we plaatsen vaak in houtbouw uitgevoerd. In het verslagjaar leverden we er 22 op en hadden we er 50 in uitvoering.

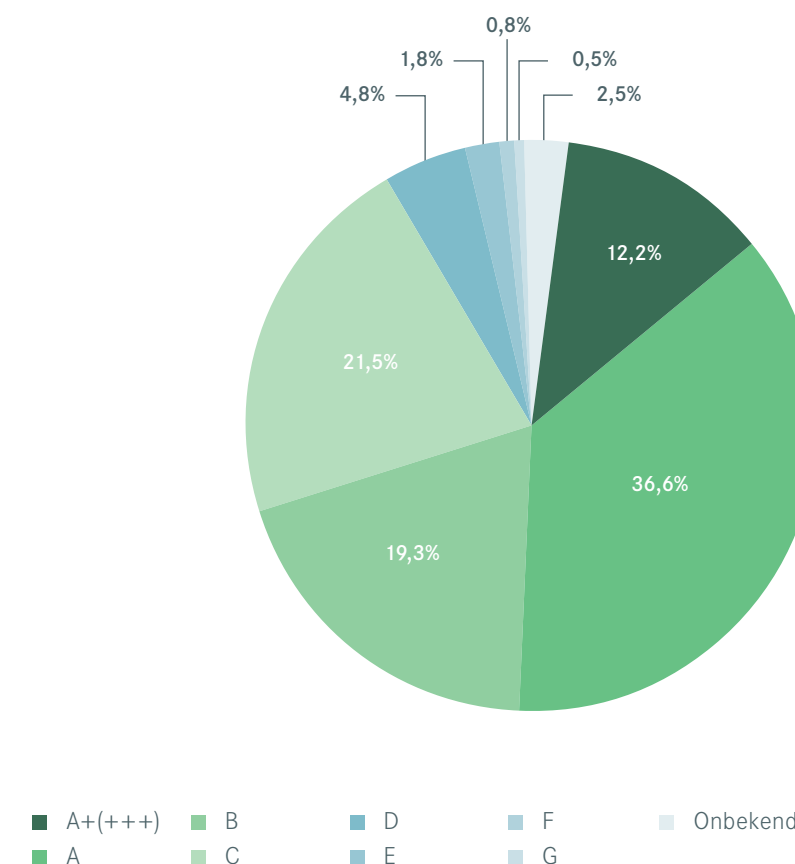
#### KLIMAATADAPTATIE

We anticipeerden in 2023 op de klimaatverandering door in 14 complexen (circa 250 woningen en een algemene ruimte) maatregelen te treffen om ongewenste opwarming en mogelijke hittestress te voorkomen. Ook hebben we op basis van de tuinenpilot uit 2022 het vergroenen van tuinen breder uitgerold. In samenspraak met de bewoners vergroenden we in 2023 meer dan 100 tuinen. Ook pakten we een aantal gedeelde buitenruimtes aan vanuit leefbaarheidsoptiek.

#### MEETBARE EFFECTEN

Uitgedrukt in meetbare effecten leidden de investeringen in de woningvoorraad, inclusief het effect van sloop, transformatie, nieuwbouw, aan- en verkoop ertoe dat we in de Aedes Benchmark (zie paragraaf 3.4) op alle drie de duurzaamheidsonderwerpen een A scoorden. Daarmee behoren we over de hele linie tot de top van Nederland.

#### ENERGIELABELS EIND 2023



ENERGIELABEL	Aantal	Aandeel
A+(+++)	3.124	12,2%
A	9.359	36,6%
B	4.943	19,3%
C	5.494	21,5%
D	1.227	4,8%
E	459	1,8%
F	205	0,8%
G	134	0,5%
Onbekend	635	2,5%
<b>TOTAAL</b>	<b>25.580</b>	<b>100%</b>

Huidige verdeling energielabels woningportefeuille Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent op basis van beschikbare pré-labels. In het aantal 'onbekend' zitten bijvoorbeeld ook de recente nieuwbouwwoningen, transformaties, vervallen labels of eenheden zonder labelplicht.



### 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 2023. 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?

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.

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	2023	2022
ICR	>1.4	1,82	2,42
Loan to value	Maximaal 85% o.b.v. beleidswaarde	44,6%	42,7%
Solvabiliteit	Minimaal 15% o.b.v. beleidswaarde	52,5%	54,1%
Dekkingsratio	Maximaal 70% o.b.v. marktwaarde vastgoed en marktwaarde schuld inclusief derivaten	34,8%	31,2%
Onderpandratio	Maximaal 70% o.b.v. marktwaarde vastgoed en marktwaarde geborgde schuld exclusief derivaten	34,8%	31,2%

Uit de tabel met de kengetallen blijkt dat de ICR is gedaald ten opzichte van 2022. Deze daling wordt met name veroorzaakt door de gestegen onderhoudsuitgaven, rentelasten en vennootschapsbelasting. De verhuurderheffing is met ingang van 2023 afgeschaft. De LTV is verslechterd vanwege de toegenomen leningenportefeuille. De dekkingsratio en onderpandratio zijn verslechterd, omdat door de gedaalde rentecurve de marktwaarde van de schuld is toegenomen, terwijl de marktwaarde van het bezit redelijk stabiel is gebleven.

#### 5.3.2 RENDEMENT

In onderstaande tabel staan de directe en indirecte rendementen.

RENDEMENT	2023	2022	2021
Direct rendement	2,05%	1,84%	1,54%
Indirect rendement	-0,69%	-3,09%	13,70%
<b>Totaal rendement</b>	<b>1,37%</b>	<b>-1,25%</b>	<b>15,24%</b>

Het portefeuillerendement voor 2023 voor Standing Investments (portefeuilledeed exclusief aan- en verkopen), opgesplitst in een direct rendement (netto exploitatie-opbrengsten) en een indirect rendement (waardeontwikkeling), bedraagt respectievelijk 2,05% en -0,69%. Het driejaarsgemiddelde bedraagt hierdoor respectievelijk 1,81% en 3,31%, waardoor het totaal rendement (driejaarsgemiddelde) 4,60% bedraagt.

### 5.3.3 HET RESULTAAT

Om de vraag te kunnen beantwoorden hoe Wonen Limburg nu echt financieel gepresteerd heeft in 2023, moet het jaarresultaat na belastingen herrekend worden. Hierin zijn namelijk veel resultaatposten opgenomen waarop we niet of nauwelijks kunnen sturen. Denk aan belastingen, afschrijvingen, rente, afwaarderingen en marktwerking van het vastgoed in exploitatie (indirect rendement). Een beter beeld geeft een genormaliseerd jaarresultaat: het resultaat voor belasting, rente, afschrijving en afwaarderingen. Dit noemen we de 'earnings before interest, tax, depreciation and amortisation' (EBITDA). Voor Wonen Limburg berekenen we dat genormaliseerde resultaat als volgt:

(x € 1.000,-)

JAARRESULTAAT HERREKEND	2023	2022
<b>Resultaat na belasting (A)</b>	<b>-119.651</b>	<b>-97.298</b>
Correcties:		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (onderdeel van 16,17,22,24,29,30 en 31)	-1.194	-1.392
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (24)	-45.887	-26.910
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (25, 26 en 27)	-112.010	-134.570
Netto resultaat overige activiteiten (28 en 29)	244	-70
Resultaat financiële baten en lasten (32,33,34 en 35)	-30.947	-7.130
Belastingen (36)	-13.727	-10.739
<b>Totaal correcties (B)</b>	<b>-203.521</b>	<b>-180.811</b>
<b>Herrekening jaarresultaat (A-B)</b>	<b>83.870</b>	<b>83.513</b>

Als basis dient het resultaat na belastingen dat gecorrigeerd wordt voor de eerder vermelde posten. In 2023 bedraagt dit resultaat € 119,7 miljoen negatief tegen € 97,3 miljoen negatief in 2022, een daling van € 22,4 miljoen. De grote fluctuatie in het resultaat hangt onder andere samen met de waardering van ons vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn € 22,6 miljoen lager ten opzichte van vorig jaar. Deze post is minder negatief geworden; van € 134,6 miljoen negatief in 2022 naar € 112,0 miljoen dit jaar.

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn in 2023 € 45,9 miljoen negatief, en daarmee met € 19 miljoen gedaald ten

opzichte van voorgaand jaar. Deze post bestaat uit de voorziening onrendabele investeringen voor bestaand bezit én voor vastgoed in ontwikkeling. Beide posten zijn hoger dan vorig jaar, waarbij de toename vastgoed in ontwikkeling wordt veroorzaakt doordat er meer én voor een hoger bedrag investeringsverliezen nieuwbouw bij opstalbesluiten zijn geboekt.

#### Financiële baten en lasten

De totale financiële baten en lasten over 2023 zijn aanzienlijk lager (€ 23,8 miljoen) dan in 2022, als gevolg van € 3,2 miljoen hogere rente op de reguliere leningen. Daarnaast is er een stijging van de rentebaten van € 0,9 miljoen. De grootste verklaring van de stijging wordt veroorzaakt door de fors lagere (negatieve) waardeverandering van de marktwaarde van de extendible leningen van € 0,6 miljoen negatief ten opzichte van € 20,6 miljoen positief in 2022.

### Belastingen

De lasten voor de vennootschapsbelasting bestaan uit een acuut en een latent (verschil tussen commerciële en fiscale waardering) deel. De stijging van de belastinglasten van ongeveer € 3 miljoen wordt veroorzaakt door een stijging van de acute belasting met € 11,5 miljoen en een afname van de latente belastingen voor € 8,5 miljoen. De effectieve belastingdruk bedraagt 12,97% (2022:12,31%).

### 5.3.4 HET VERHAAL BIJ HET VERMOGEN

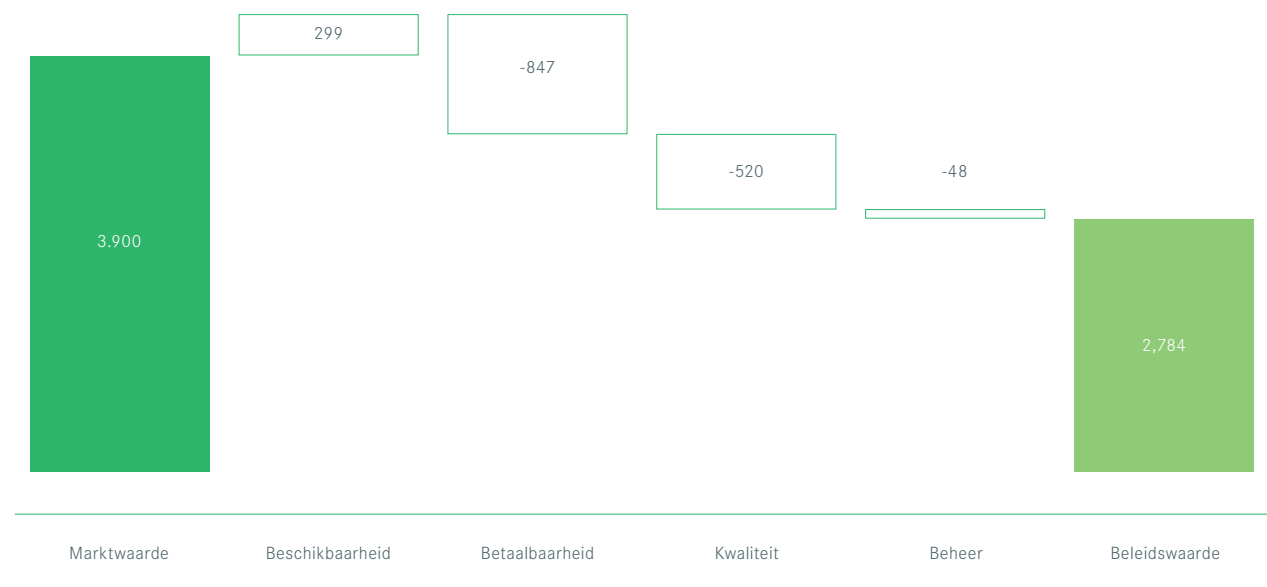
We beschikken over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank, maar is geïnvesteerd, voornamelijk in huurwoningen. De marktwaarde van ons bezit bedraagt eind 2023 ongeveer € 3,90 miljard. De marktwaarde biedt waardevolle informatie over de verdien capaciteit van de corporatie. Door al ons vastgoed te verkopen, zouden we in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Na aflossing van al onze schulden en derivaten (marktwaarde € 1,31 miljard) zou er dan € 2,59 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 2023 ongeveer € 2,78 miljard. De maatschappelijke bestemming bedraagt dus € 1,12 miljard. Hoe hangt deze waardering nu samen met het beleid van Wonen Limburg? En wat betekent dit voor ons eigen vermogen?

### MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE 2023

(x € 1 mln.)





### 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 markthuurlaag door streefhuurlaag. Om woningen voor zo veel mogelijk mensen betaalbaar te houden, vragen wij niet de maximale huur. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst van stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

#### Stap 3: kwaliteit (Onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de voor de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap vervangen we de component onderhoud uit de discounted cash flow (DCF)-berekening met onze eigen onderhoudsnorm. De gemiddelde onderhoudsnorm begroot voor de komende dertig jaar voor Stichting Wonen Limburg bedraagt € 2.539 (2022: € 2.520) en voor Wonen Limburg Accent € 2.139 (2022: € 1.926).

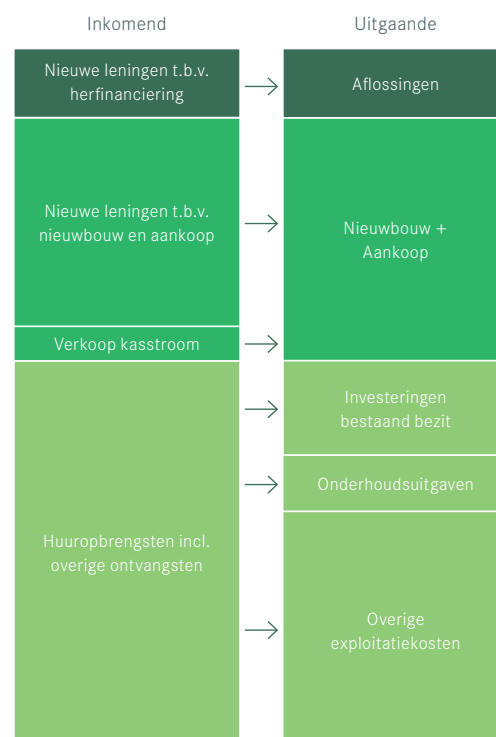
#### Stap 4: beheer

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 € 882 (2022: € 856) en voor Wonen Limburg Accent € 1.062 (2022: € 1.079).

### 5.3.5 DUURZAAM FINANCIËEL BEDRIJFSMODEL

Door het duurzaam financieel bedrijfsmodel waarborgt Wonen Limburg op lange termijn de financiële continuïteit. 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. Nieuwbouw en aankoop worden gedekt door de verkoopkasstroom plus nieuwe financiering. Aflossingen van bestaande leningen worden door middel van nieuwe leningen geherfinancierd.

#### DUURZAAM FINANCIËEL BEDRIJFSMODEL



### 5.3.6 WAT STAAT ONS TE WACHTEN?

We kijken in dit jaarverslag natuurlijk vooral terug op de gebeurtenissen in 2023. Maar in deze paragraaf delen we onze blik naar de toekomst, met name op financieel gebied. Wat kunnen we de komende jaren verwachten? Onderstaand enkele onderwerpen die Wonen Limburg nauwlettend volgt en op zal bijsturen indien noodzakelijk.

#### REGULERING HUURMARKT

Vanwege de onzekerheid omtrent het wel of niet in werking treden van regulering weten beleggers niet welke fiscale tarieven en huurprijs(ontwikkeling) doorgerekend kan worden bij een investeringsbesluit.

#### DALING BELEIDSRENTE

Om de hoge inflatie de kop in te drukken heeft de Europese Centrale Bank sinds de zomer van 2022 de eigen beleidsrente in tien stappen verhoogd, tot 4%. Sinds vorig jaar september heeft de ECB de beleidsrente niet meer aangepast, ook al is de inflatie nog niet op het doel van 2%. In december 2023 achtte Klaas Knot, president van De Nederlandsche Bank, het onwaarschijnlijk dat de ECB de rente gaat verlagen in de eerste zes maanden van 2024. Eind januari 2024 rekenden analisten op een eerste renteverlaging in de zomer van 2024.

#### WOONDEALS

Alle provincies hebben met minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening provinciale woningbouwafspraken gemaakt in de eerder genoemde woondeals. 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. Eind 2023 zijn de prognoses bijgesteld en is aan de woondealpartners gevraagd om de ambitie op te hogen. Limburg heeft hieraan gehoor gegeven; 26.550 met een extra uitbreiding van minimaal 3.000 woningen.

#### TWEDE KAMER VERKIEZINGEN

Door de val van het kabinet hebben vervroegde verkiezingen plaatsgevonden op 22 november 2023, waarbij de PVV als grootste partij uit de bus kwam. De nieuwe partijen die hierna de coalitie gaan vormen zien, mede in het licht van de woondeals, een uitdagende woningbouwopgave waar een actieve samenwerking nodig is om op korte termijn voldoende kwalitatieve woningen te realiseren.

### HEFFINGEN EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

#### 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 covenant inzake Horizontaal Toezicht is per 31 december 2022 geëindigd. In 2022 heeft Wonen Limburg als eerste woningcorporatie in Limburg een individueel covenant met de Belastingdienst afgesloten aangaande de doorontwikkeling Horizontaal Toezicht. Het covenant is getekend op 23 december 2022 en omvat alle rechtspersonen die deel uit maken van de fiscale eenheid Wonen Limburg. Het covenant heeft betrekking op de Nederlandse belastingheffing bij Wonen Limburg voor alle rijksbelastingen en op de invordering. Het covenant heeft een looptijd van 3 jaar tot en met 31 december 2025. In het covenant 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 terwijl het fiscale beleid in 2023 is herzien. Mede op basis van deze uitgangspunten, wordt de fiscale doorontwikkeling permanent gestuurd.

#### **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 RISICOBEHEERSING (TCF)**

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.

#### **FISCAAL BELEID**

De tactische component van het fiscale statuut is verder uitgewerkt in het fiscale beleid. Het fiscale beleid is in juli 2023 definitief gemaakt. Door het beleid kan er richting gegeven worden aan de uitwerking van de verschillende elementen van het Tax Control Framework (TCF), welke als rode draad door de fiscale organisatie binnen Wonen Limburg lopen.

#### **RENTE AFTREKBEPERKING (ART. 15B WET OP DE VENNOOTSCHAPSBELASTING)**

In 2023 bedraagt de niet aftrekbare rente € 18,0 miljoen. Het saldo van de voort gewentelde rente ultimo 2023 dat niet in aftrek kan worden gebracht bedraagt € 58,1 miljoen.

#### **FISCALE ACTUALITEITEN**

##### **OPZEGGING VSO-2**

Per 1 januari 2023 is de VSO-2 opgezegd. Door de opzegging van VSO-2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2023. Dit heeft voor Wonen Limburg invloed op de volgende waarderungen:

- VOV-woningen
- Gemengde projecten
- Afwaardering woningbezit o.b.v. WOZ-waarde

Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO-2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.



# 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 286 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!



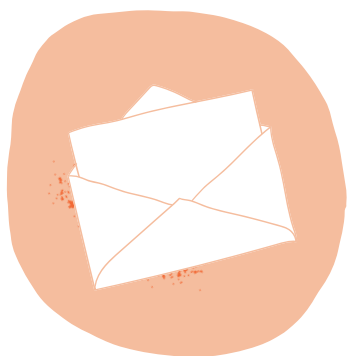
We verwelkomden 41 nieuwe collega's en 48 vertrokken er



Het ziekteverzuim was 5,4%



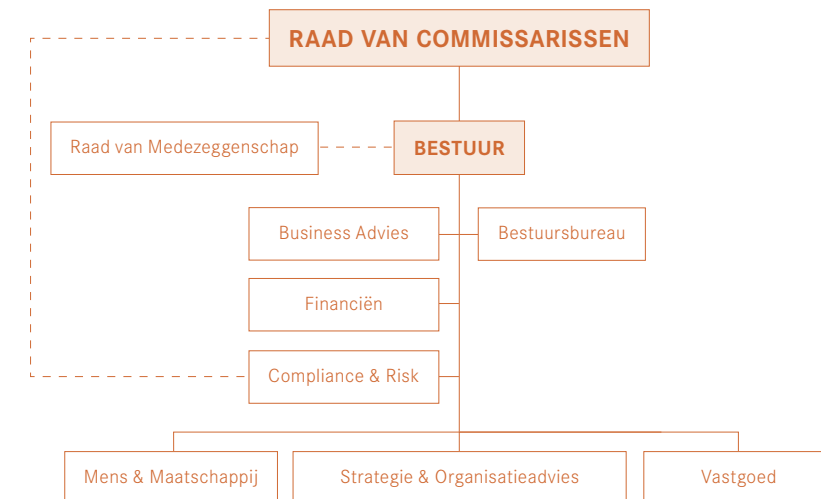
We begeleiden 33 stagiaires



De Raad van Medezeggenschap ontving 4 instemmings- en 5 adviesaanvragen

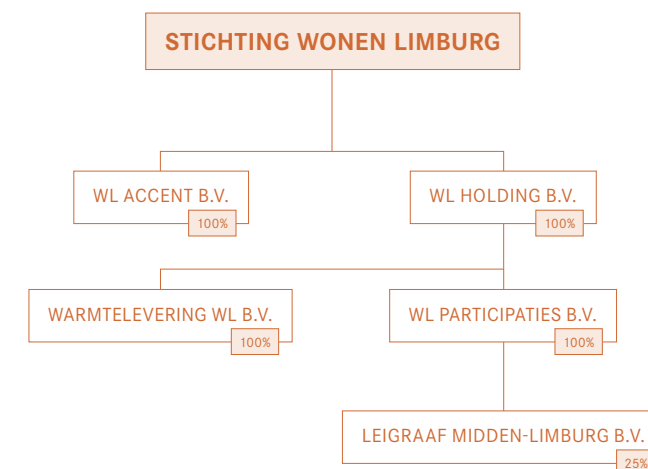
## 6.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Eind 2023 zag ons organisatiemodel er zo uit:



## 6.2 NEVENSTRUCTUREN

Eind 2023 zag onze structuur er zo uit:



### 6.3 DOCHTER- EN ZUSTERONDERNEMINGEN

De Stichting Wonen Limburg is verbonden met verschillende dochterondernemingen:

#### WONEN LIMBURG HOLDING B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

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

#### WONEN LIMBURG PARTICIPATIES B.V.

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

#### WARMTELEVERING WONEN LIMBURG B.V.

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

#### 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.

#### 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 zestien 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 2023 werkten 286 medewerkers bij Wonen Limburg (2022: 292 medewerkers). In 2023 traden 48 medewerkers uit dienst en verwelkomden we 41 nieuwe medewerkers. Het aantal fte's bedroeg eind 2023 259 (2022: 262). Het personeelsbestand is licht afgenomen ten opzichte van 2022. Deze cijfers zijn exclusief oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden.

#### GEZONDHEID EN WELZIJN

Het gemiddelde ziekteverzuim over het hele jaar 2023 bedroeg 5,4 %. Hoewel we echt werk maken van gezond werken binnen Wonen Limburg is het verzuim wat hoger geworden ten opzichte van 2022 (3,4%). Hierin wijken we iets af van het landelijke gemiddelde (5%). De meldingsfrequentie over 2023 was 0,88 (dit is het gemiddeld aantal keren dat medewerkers zich ziekmelden). Hierin doet Wonen Limburg het beter dan het landelijke gemiddelde van 1,1.

De resultaten van de RI&E zijn opgepakt in 2023. Deze aanpak wordt in 2024 voortgezet. Het aangepaste beleid ongewenste omgangsvormen kwam in het verslagjaar nagenoeg gereed om te worden geïmplementeerd. In 2023 is een nieuwe gecertificeerde vertrouwenspersoon gestart als tweede vertrouwenspersoon en er vinden trainingen plaats; enerzijds om ongewenste omgangsvormen te voorkomen en anderzijds om medewerkers nog beter te kunnen helpen als ze onverhoopt in een dergelijke situatie terechtkomen.

We hielden ook een sessie over de omgang met medewerkers die in een armoedesituatie terechtkomen. Hiervoor trokken we bovendien partners aan die hulp kunnen bieden op het moment dat medewerkers in een moeilijke financiële situatie belanden. Gelukkig is dat niet nodig geweest.

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 de komende jaren. Het bestaande arbobeleid is in 2023 volledig

herschreven met de nieuwe input van 2022 en 2023 en wordt in 2024 geïmplementeerd. Curatie en preventie hebben verder onze aandacht in 2024.

#### ONTWIKKELINGEN

In 2023 hebben we de P&O-cyclus verder gefinetuned. Hierin wordt vooral gekeken naar ontwikkelingsmogelijkheden van onze medewerkers waarbij we de 9-grid toepassen, een methodiek die inzichtelijk maakt hoe medewerkers presteren ten opzichte van hun collega's. Alle medewerkers van Wonen Limburg zijn besproken en hebben een terugkoppeling gehad in het plannings- en jaargesprek. Deze zijn gevoerd tot en met het einde van het jaar.

Daarnaast heeft P&O een analyse gemaakt op basis van kwantitatieve en kwalitatieve data waarop we ons meerjarenplan gebaseerd hebben, zodat we de stuurlijnen nog beter kunnen ondersteunen en voorzien van (datagedreven) adviezen. Daarmee maakten we onder meer een stap richting meer strategische personeelsplanning in 2024/ 2025.

#### Plaats- en tijdonafhankelijk werken

Doordat corona steeds meer naar de achtergrond verdwijnt zien we dat de medewerkers weer meer naar kantoor komen en dat er een nieuw evenwicht ontstaat tussen naar kantoor komen en van thuis werken. Dat is de reden waarom onderzocht is wat er nog gedaan kan worden om een goede balans te faciliteren voor het "plaats- en tijdonafhankelijk" werken. Dit heeft ertoe geleid dat we een aangescherpt beleid hebben kunnen implementeren in het eerste kwartaal van 2023.

#### MEDEWERKERSVERDELING PER 31 DECEMBER 2023

ONDERWERP	CIJFER
Fulltime equivalenten (fte's) excl. oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden	259
Aantal medewerkers	286
Percentage parttimers	37%
Percentage vrouwen	57%
Percentage mannen	43%
Vrouwen top	67%
Mannen top	33%
Aantal indiensttreders	48
Aantal uitdiensttreders	41
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie < 25 jaar	10 (3,5%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 25 t/m 34 jaar	50 (17,5%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 35 t/m 44 jaar	62 (21,7%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 45 t/m 54 jaar	84 (29,4%)
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder	80 (28,0%)
Gemiddelde leeftijd Wonen Limburg totaal	47

### STEL JE VOOR

Op 28 en 29 september waren we met alle collega's van Wonen Limburg te gast op de SS Rotterdam. Met het thema #Steljevoor stond deze tweedaagse vooral in het teken van elkaar leren kennen. De combinatie van de covid-periode waarin toch een afstand is ontstaan en de vele personeelwisselingen maakte dat hier een sterke behoefte aan was. Naast het kennismaken was er ruimte voor een gevarieerd en inspirerend inhoudelijk programma.

### WERVING

In 2023 telden we 53 vacatures voor reguliere formatieplaatsen. Hiervan zijn er in het kalenderjaar 41 ingevuld. 17% van de vacatures (7 vacatures) zijn ingevuld met medewerkers die intern solliciteerden en/of intern promotie maakten. Van de 41 medewerkers die in dienst kwamen, zijn 2 medewerkers vast aangenomen en hebben 39 medewerkers een tijdelijke overeenkomst gekregen.

We moesten in het verslagjaar meer werven omdat de organisatie is gegroeid, maar ook om het verloop te compenseren. Het verloop wordt per tertiaal onderzocht en periodiek worden verbeteringen besproken met de betreffende afdelingen. Op basis daarvan kunnen we actie ondernemen om de juiste mensen aan te trekken en te binden aan Wonen Limburg. Ondanks de krappe arbeidsmarkt lukte het in 2023 om medewerkers aan te trekken voor de meeste openstaande vacatures.

Daarnaast trokken we in 2023 een partner aan voor aanvullende wervingscapaciteit. Op basis van de ervaringen die we hiermee in 2024 opdoen, bepalen we een structurele aanpak voor de komende jaren. Via social media communiceren we onze vacatures naar potentiële medewerkers. Daarnaast communiceren we ook interessante informatie over wie wij als werkgever zijn. Jongere medewerkers trekken we aan door voldoende stageplekken in te zetten en we werken samen met diverse opleidingen om stagiaires met Wonen Limburg te laten kennismaken. Onze samenwerking met de HAS is in 2023 geformaliseerd in een samenwerkingsovereenkomst.

In 2023 faciliteerden we 33 stageplaatsen, waarvan 11 hbo-plaatsen en 22 mbo-plaatsen. P&O blijft het aantrekken van stagiaires stimuleren om zo veel mogelijk young professionals kennis te laten maken met onze organisatie.

In 2023 continueerden we onze inspanningen voor medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt en bestendigden we ons PSO-certificaat in samenwerking met onze partners. Wonen Limburg vindt het belangrijk om iedereen een kans te geven om mee te doen.

### Een veelzijdige en waardevolle samenwerking

“Onze studenten gaan later misschien wel bij een woningcorporatie aan de slag. Daarom is het goed dat ze nu al op allerlei manieren kennismaken met Wonen Limburg. Er zijn grote en kleinere projecten, stages en presentaties. Dat maakt het een veelzijdige en waardevolle samenwerking.”

Agnes Vries, HAS green academy

### LEREN EN ONTWIKKELEN

In het verslagjaar investeerden we ruim 500.000 euro in opleiding en ontwikkeling van onze collega's. In totaal volgden ongeveer 95 collega's individueel een opleiding gericht op hun huidige functie, ontwikkeling van hun vaardigheden, of, eventueel met inzet van hun individueel opleidingsbudget, gericht op een beroep in de toekomst. Daarnaast organiseerden we ook verschillende inhoudelijke trainingen, kregen collega's de kans om zich te laten coachen, zijn verschillende teams aan de slag gegaan met hun ontwikkeling en startten we drie grotere ontwikkeltrajecten op.

### Grotere ontwikkeltrajecten

In 2023 startten we met collectief leren, in teams of als organisatie. Zo willen we groeien naar een lerende organisatie. Drie grotere trajecten zijn opgestart:

#### 1. Leerlijn Wijk & Complexbeheer

Het traject Verbinden, Verbeteren, Versterken voor alle wijk- en complexbeheerders (15 collega's) werd in 2023 gestart.

#### 2. Opleiding Sociaal Domein

In dit traject, geaccrediteerd door de HAN, konden collega's én bewoners van Wonen Limburg zich laten opleiden in het sociaal domein. In 2024 worden de opleiding en de resultaten geëvalueerd.

#### 3. Zó werkt dat hier!

Dit is een organisatiebreed traject over hoe we willen werken als organisatie. In 2023 startten we met een eerste verkenning waar er mogelijk verbeterpotentieel voor de organisatie ligt. In 2024 gaan we hiermee verder. We zetten dan ontwikkelinterventies in gang om te groeien naar de organisatie die we willen zijn.

### 6.5. RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Begin 2023 bestond de RvM uit vijf medewerkers. Al na enkele maanden werd duidelijk dat de RvM per 1 mei geen van deze leden zou overhouden. Twee medewerkers vonden een baan buiten de organisatie, twee anderen konden het werk niet meer combineren met hun reguliere taken en de voorzitter besloot na zeven jaar te stoppen.

Dat bood de organisatie de kans om opnieuw over medezeggenschap na te denken. Wat is het belang van medezeggenschap binnen Wonen Limburg en welke vorm past bij Wonen Limburg? In maart vond een brainstormbijeenkomst plaats over deze vragen. Een flink aantal medewerkers was bereid om deze dialoog te voeren. De conclusie was dat een Raad van Medezeggenschap van toegevoegde waarde is voor Wonen Limburg. Uit een vervolgbijeenkomst kwam naar voren dat als voorwaarde geldt dat het (kern)team van de Raad van Medezeggenschap moet bestaan uit een minimale, maar representatieve, vertegenwoordiging van vijf medewerkers (met de ambitie te groeien naar negen medewerkers) met daaromheen een flexibele schil van ambassadeurs per bedrijfsonderdeel of buurtwinkel en een denktank van medewerkers die over bepaalde thema's willen meedenken.

Uiteindelijk leidden de bijeenkomsten ertoe dat zes enthousiaste medewerkers zijn opgestaan om samen het kernteam van de Raad van Medezeggenschap te vormen. Een dwarsdoorsnede uit de organisatie.

### OVERLEGSTRUCTUUR

De RvM komt elke vier weken bij elkaar om te overleggen. Elke maand vindt een vergadering plaats met de directeur Strategie & Organisatieadvies en de HR-manager. Twee keer per jaar komt de RvM samen met de bestuurder tijdens een zogenaamde algemene-gang-van-zakenbespreking. De RvM heeft verder elk half jaar een overleg met een delegatie van de Raad van Commissarissen. Twee leden van de RvM hebben het thema Arbo onder hun hoede. Zij voeren regelmatig overleg met de Arbocoördinator en zij spreken twee keer per jaar de bedrijfsarts.

### 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 in 2023:

Tot en met 30 april 2023

NAAM	FUNCTIE
Lieke Weling	voorzitter
Femke Hamers	lid
Floriaan Koot	lid (tot en met 30 maart)
Donate Caubo	lid
Roy Metsemakers	lid
Ine Rутten	ambtelijk secretaris

Vanaf 1 mei 2023

NAAM	FUNCTIE
Muriel Mees	voorzitter
Sarah Bos	vicevoorzitter
Tirza Houben	lid (tot en met 30 maart)
Nada van der Sluijs	lid
Ruud Crooijmans	lid
Anita Hilkens	lid
Ine Rутten	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 2023 kregen we onderstaande instemmingsaanvragen:

- instemmingsaanvraag aanstelling nieuwe externe vertrouwenspersoon;
- instemmingsaanvraag plan van aanpak RI&E;
- instemmingsaanvraag wijziging integriteitsbeleid;
- instemmingsaanvraag tijd- en plaatsonafhankelijk werken.

Op alle aanvragen volgde instemming van de RvM.

### Adviesaanvragen

De RvM adviseerde in 2023 bij onderstaande adviesaanvragen van het bestuur:

- adviesaanvraag overheveling team woningcartotheek naar informatiemanagement;
- adviesaanvraag wijziging aansturing team Financiën;
- adviesaanvraag aanpassing hoofdstructuur organisatie;
- adviesaanvraag aanstelling tweede bestuurder;
- adviesaanvraag herbenoeming drie leden Raad van Commissarissen.

Op alle aanvragen volgde een positief advies.

### Initiatiefrecht

In 2023 deed de RvM geen beroep op het initiatiefrecht.

### Coaching

Sinds 2021 wordt de RvM voor coaching en begeleiding bijgestaan door een extern OR-trainer/adviseur. In het verslagjaar heeft het nieuwe team van de RvM tweemaal een coachingsessie gevolgd bij deze trainer/adviseur. Onderwerpen die aan bod kwamen waren onder andere basiskennis van de WOR, Arbo en CAO, contact met de achterban en een jaaragenda voor 2024. 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.



## 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 2023 schoven medewerkers tijdens enkele vergaderingen aan.

Daarnaast heeft het team zich door collega's laten bijpraten over de rol en functie van de Raad van Commissarissen, de begroting, KWH en het thema wonen en zorg. Dat was erg waardevol.

### *Medezeggenschapsnieuws op intranet*

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

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

Het jaar 2023 was voor de nieuw samengestelde Raad vooral bedoeld om elkaar te leren kennen, de basis van medezeggenschap onder de knie te krijgen en te zien wat er allemaal op het bordje belandt. Vanaf volgend jaar zet de RvM vooral in op een sterkere band met de achterban en een eigen agenda. Via een roadshow door de organisatie toetst de RvM deze agenda bij de achterban.

# 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 RvC nam het besluit tot een voorgenomen benoeming van een 2e bestuurder



Het risicobereidheidsprofiel is 'gematigd offensief'



We startten het interne cultuurproject 'Zó werkt dat hier'



De RvC, bestuurder en directieleden volgden samen een tweedaagse met als thema 'over macht en tegenmacht'

## 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 vier 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 we in 2023 geëvalueerd en opgepakt hebben.

### Bestuurder en Raad van Commissarissen

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 besteedden we hier onder meer aandacht aan met verschillende trainingen en de aanstelling van een tweede vertrouwenspersoon. Zie ook paragraaf 6.4.

### 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

Net als iedere woningcorporatie heeft Wonen Limburg te maken met (financiële) risico's. Dit is inherent aan onze activiteiten. In lijn met de Governancecode Woningcorporaties is het bestuur van Wonen Limburg verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en houdt de Raad van Commissarissen hierop toezicht.

### 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 alles wat met structuren, afspraken en systemen te maken heeft. Onder de zachte kant verstaan we cultuur en gedrag. Beide zijn van belang om onze doelstellingen te bereiken.

### Risicomanagementstatuut

Het formele kader voor het 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. Wonen Limburg beschouwt risicomanagement als een continu beheersproces, waarbij we vanuit een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze wordt omgaan met risico's. Zo draagt risicomanagement bij aan het realiseren van onze organisatie-doelstellingen.

### 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.

### Ons risicomanagementsysteem

Onze risicocommissie bewaakt het goed functioneren van de drie verdedigingslijnen en fungeert als instrument om onderwerpen op het gebied van risicomanagement te agenderen, te stimuleren en het bewustzijn daaromtrent binnen de organisatie te vergroten. Verder is het de taak om risicomanagement verder te professionaliseren binnen Wonen Limburg. De commissie komt vier tot zes keer per jaar bijeen.

### Integraal systeem

Ons risicomanagementsysteem is een integraal systeem waarin prestaties en risico's aan elkaar zijn gekoppeld. We rapporteren over het behalen van de doelstellingen uit onze strategische koers. De belangrijkste organisatie-doelstellingen 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 2023 maakten we gebruik van een applicatie die geautomatiseerd verantwoordings- en stuurinformatie ontsluit. 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 verantwoordende – 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 toe in hoofdstuk 5.3.

### 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 2023 herijkten we de strategische risico's met het bestuur en de RvC. De risicocommissie heeft in samenwerking met het management interne en externe risico's opgehaald. De volgende top acht strategische risico's is door de leden van de RvC en het bestuur benoemd:

#### 1. Stapeling en uitvoerbaarheid van de maatschappelijke opgaven

Op dit moment worden we op de woningmarkt geconfronteerd met een combinatie van verschillende opgaven die op elkaar ingrijpen, samengevat in het strategisch risico 'stapeling en uitvoerbaarheid van de maatschappelijke opgaven'. De Nationale Prestatie Afspraken, met een combinatie van nieuwbouw (300.000 woningen tot 2030), verduurzaming (675.000 woningen toekomstklaar en E/F/G uitgefaseerd in 2028) en een brede huurverlaging, lijken voor de sector als geheel een brug te ver. De brede huurverlaging is landelijk relatief makkelijk uit te voeren, maar heeft op termijn een forse impact op de investeringscapaciteit van corporaties.

#### 2. Politiek risico

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. Het politieke risico heeft enerzijds het aspect van onvoorspelbaarheid in zich, en anderzijds de vertraging die ontstaat bij het realiseren van onze nieuwbouwpoging door het niet snel genoeg beschikbaar maken (inclusief het tempo doorlopen van vergunningstrajecten) van bouwlocaties.

#### 3. Toename kwetsbaarheid bewoners en leefbaarheid in wijk en buurt

De positie van verschillende groepen op de woningmarkt staat onder druk, van starters en studenten tot middeninkomens, waarbij een bredere groep ook met voorrang moet worden ingepast (arbeidsmigranten, uitstroom zorg, statushouders). De dubbele vergrijzing (steeds meer mensen worden steeds ouder) met een toenemende problematiek rondom bijvoorbeeld eenzaamheid en dementie zet de leefbaarheid in wijken verder onder druk.

#### 4. Risico van te ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen

We zijn vastbesloten om onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid voort te zetten en blijven streven naar een zo klein mogelijke impact op het milieu. We zien hierbij ook externe ontwikkelingen zoals prijsstijgingen, beperkte beschikbaarheid vanuit leveranciers en het niet-tijdig mee-ontwikkelen van nutsvoorzieningen waardoor de door ons gestelde doelen onder druk komen te staan.

#### 5. Klimaatrisico

Het lange termijn strategisch risico 'klimaatadaptatie' gaat in onze beleving verder dan alleen 'duurzaamheid'. Niet voor niets wordt dit risico (een stapeling van ecologische crises) door het World Economic Forum als een van de grootste 'global risks' genoemd. Kortom, hoe bereiden we ons voor op wateroverlast en extreme weersomstandigheden die direct impact hebben op ons bezit en onze bewoners?

#### 6. Financierbaarheidsrisico (risico op stijging rente en prijspeil)

Er bestaat een zorg als het gaat om de invloed van stijgende rente en inflatie. De inflatiepercentages over 2023 waren hoog en niet door te rekenen 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 de financierbaarheid van Wonen Limburg onder druk. Alhoewel het een risico betreft dat buiten de invloedssfeer van Wonen Limburg ligt, moet dit goed worden gevolgd. De impact van dit risico heeft ook invloed op de investeringscapaciteit, waarmee er gelijk druk ontstaat bij het realiseren van de diverse maatschappelijke opgaven.

#### 7. Betaalbaarheidsrisico

Het betaalbaarheidsrisico is vooral relevant in het licht van het dilemma om duurzaamheidsinvesteringen en investeringen gericht op het beheersen van klimaatrisico's te vertragen als deze investeringen duurder uitpakken dan gedacht. De verwachting is dat een vertraging van duurzaamheidsinvesteringen niet mogelijk of wenselijk is.

#### 8. Wendbare organisatie

Er zijn ook uitdagingen voor de werkorganisatie. Het is van belang om voldoende evenwicht te behouden tussen het zijn van een wendbare organisatie enerzijds en een organisatie waar processen en procedures leidend en helder zijn anderzijds. Hiermee komen ambities als wendbaar, innovatief, professioneel en zakelijk op een goede manier samen. Hierdoor neemt

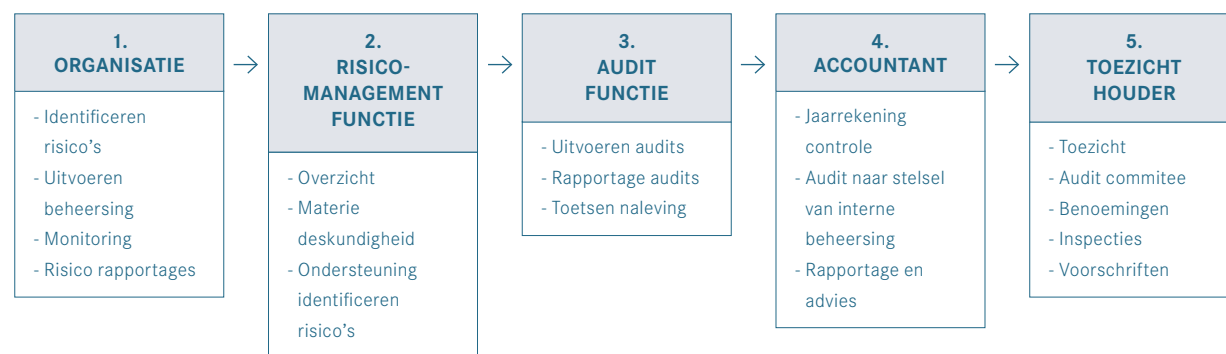


de efficiency en effectiviteit verder toe wat vervolgens kan leiden tot een vermindering van de werkdruk.

We zien nog veel potentie voor de verbetering van onze bedrijfsprocessen en dienstverlening door gebruik te maken van digitale technologieën. Ook de toepassing van data bij besluitvormingstrajecten en strategiebepaling biedt ruimte voor progressie.

#### OPERATIONELE RISICO'S

Wonen Limburg past het zogenaamde 'lines model' toe, waarbij de risicobeheersing in vijf 'defensielijnen' is geborgd: iedere medewerker van 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 controleprogramma (ICP) zijn de controles beschreven die de tweede lijn uitvoert. 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.

De belangrijkste operationele risico's hebben betrekking op:

#### 1. Personeel

Door verloop van personeel verdwijnt kennis en ervaring. Nieuwe medewerkers worden wegwijs gemaakt via een onboardingtraject. Met zittende medewerkers wordt regelmatig gesproken over dagdagelijkse zaken, balans werk-privé, maar ook over hun talenten en (door)groeimogelijkheden. Toch blijft er verloop. Om de kennis te borgen beschrijven en actualiseren we processen en werkinstructies.

#### 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. Daarnaast actualiseerden we het beleid voor aan- en verkoop van bezit.

#### 3. Marktconformiteit van prijzen

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

#### 4. Niet volgen van de procuratie

Om ervoor te zorgen dat de procuratie wordt toegepast, informeren we medewerkers en belanghebbenden over het bestaan ervan en de toepassing ervan. Alle procuratiehouders zijn bijgeschreven in het Handelsregister. De procuratie is waar mogelijk ingeregeld in systemen (bijvoorbeeld het digitaal ondertekenen van correspondentie). Via interne controles en audits vindt toetsing plaats op de juiste toepassing van de procuratie.

#### 5. Netwerkpartners werken niet conform de bedoeling

In 2023 zijn onze netwerkpartners aan de slag gegaan met het verder operationeel maken van de afspraken uit de aanbesteding. Wij treden op als regisseur. Deze netwerksamenwerking raakt de kwaliteit van ons bezit, de kwaliteit van data en bovenal de huurderstevredenheid. Grip op naleving van de contractafspraken in relatie tot de bewonerstevredenheid is een belangrijk speerpunt.

#### 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.

Het risicobereidheidsprofiel van Wonen Limburg schuift sinds 2022 op van 'neutraal' naar 'gematigd offensief'. In 2023 is deze formulering herbevestigd. Dit betekent dat we kansen willen benutten en bereid zijn 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. Wendbaarheid is daarom een belangrijk thema. Op het gebied van risicovolwassenheid zijn stappen gezet naar een meer proactief risicomanagement in de organisatie.

Er is in 2023 qua risicobereidheid ook een vertaling gemaakt naar de geformuleerde strategische doelen. Er is naast de inschatting van 'kans' en 'impact' per risicothema een 'risk appetite' vastgesteld, wat vervolgens bepalend is voor een noodzakelijk geachte beheersomgeving. Dit is vervolgens ook de basis voor het jaarplan van de interne auditor. In onderstaande tabel zijn de inschattingen per risicothema weergegeven.

#### RISICOBEREIDHEID

STRATEGISCHE RISICO'S	RISICO-BEREIDHEID	IMPACT	WAARSCHIJNLIJKHEID
1 Stapeling en uitvoerbaarheid van de maatschappelijke opgaven	■	■	■
2 Politiek risico	■	■	■
3 Toename kwetsbaarheid huurders en leefbaarheid in wijk en buurt	■	■	■
4 Risico van te ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen	■	■	■
5 Klimatarisico	■	■	■
6 Financierbaarheidsrisico (risico op stijging rente en prijspeil)	■	■	■
7 Betaalbaarheidsrisico	■	■	■
8 Wendbaar zijn als werkorganisatie met behoud van zakelijkheid	■	■	■

■ Laag   ■ Middel   ■ Hoog

#### WET- EN REGELGEVING

Wet- en regelgeving wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Een interne deskundige of een externe adviseur beoordeelt de (juridische) risico's van complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten. Daarnaast zijn we continu bezig met de doorontwikkeling van ons systeem van interne beheersing, en in- en externe controle. Zo blijven we in control op het gebied van de complexe wet- en regelgeving.

#### Frauderisico's

Regelmatig actualiseren we onze frauderisico-analyse. In 2023 stelden we aanvullend een frauderesponsplan en onderzoeksprotocol op, in samenwerking met onze accountant. Daarnaast startten we het project 'Zó werkt dat hier!'.

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

- Naleving van het aanbestedingsbeleid door het gunnen van een opdracht aan een niet-netwerkpartner of aan dezelfde partijen. Dit risico mitigeert Wonen Limburg door te werken met netwerkpartners, het inkoopbeleid en aanbestedingsbeleid. Detectief door (spend) analyses uit te voeren.
- Handmatige betalingen. Door het aanbrenge van functiescheiding, het vier-ogenprincipe en achteraf de analyse ten behoeve van rapportages verminderen we dit risico.
- Splitsen van opdrachten, waardoor niet wordt voldaan aan het aanbestedingsbeleid. De beheersmaatregel is het specifiek niet toestaan van splitsen in de procuratie, het inkoopbeleid en door controles achteraf.

4. Factuurfraude. Denk hierbij aan te hoge inkoopfacturen, spookfacturen of het accorderen van een betaling die niet in verhouding staat met de geleverde prestatie. We mitigeren dit risico door te werken met obligo's en bij afwijkingen tussen obligo en factuur de facturen niet betaalbaar te stellen. Ook werken we met een procuratieregeling. En voeren we achteraf controles uit via ICP op leegloop van tussenrekeningen.

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.

#### ***'Zó werkt dat hier!'***

'Zó werkt dat hier!' focust op het groeien naar de organisatie die we willen zijn en wat we kunnen leren van wat er nog niet goed gaat. We willen een organisatie zijn waar mensen zich thuis voelen, we zakelijk en professioneel zijn maar ook flexibel acteren zodat we altijd het beste kunnen leveren voor onze bewoners. Een plek waar we doen wat we zeggen, en zeggen wat we doen. Waar we samen verantwoordelijk zijn, en eigenaarschap nemen wanneer nodig.

In 2023 bespraken managers een aantal stellingen binnen dit thema met hun teams. Om discussies op te starten, maar ook om elkaar beter te leren kennen en om te leren van elkaars standpunten, normen en waarden. Er werd een enquête uitgezet die door 66% van de medewerkers is ingevuld. In 2024 volgen enkele interviews, waarna de resultaten van de nulmeting gedeeld kunnen worden met de organisatie om te bepalen wat de vervolgstappen zijn.

#### **DE INTERNE CONTROLEFUNCTIE**

De auditor stelt jaarlijks een risicoanalyse op. Het auditjaarplan is gebaseerd op deze risicoanalyse. Met de audits wordt mede onderzocht of risicomangement 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 2023 voerden we een audit uit op de processen fiscaliteit, verhuur en verkoop. Ook bekeken we waar we nu staan met de aanbevelingen uit de in 2020 uitgevoerde visitatie. Er kwamen verschillende aanbevelingen uit voort om de processen verder in control te brengen.

Daarnaast was er aandacht voor fraudebeheersing en bekeken we de fraudematrix opnieuw. We stelden ook een frauderesponsplan en onderzoeksprotocol op. Tot slot werd het proces van de totstandkoming van de begroting breed geëvalueerd.

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

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

### **7.3 RAAD VAN COMMISSARISSEN**

#### **DRIE FUNCTIES**

De Raad van Commissarissen is toezichhouder, klankbord en werkgever tegelijk. Wie er in 2023 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 2023 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 herbenoeming van de RvC-leden mevrouw Stienen en de heren Van der Luijt en Hoogers. 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 voerden twee keer overleg met de overkoepelende Huurdersorganisatie, de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg.

#### **TWEE PERMANENTE COMMISSIES**

De Raad heeft twee commissies: de Remuneratie- en selectiecommissie en de Auditcommissie. Beide commissies zijn niet bevoegd om besluiten te nemen. De Remuneratie- en selectiecommissie komt met voorstellen aan de Raad over de (her)benoeming, vergoeding en arbeidsvoorwaarden van 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 2023 twee keer bij elkaar.

De Auditcommissie rapporteert aan de Raad over haar bevindingen op het gebied van onder meer financiën, treasury en het interne beheerssysteem. De Auditcommissie kwam vier keer bij elkaar in 2023. 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 2023 boog de Auditcommissie zich onder meer over deze onderwerpen:

- De tertiaalrapportages
- Managementletter 2022 Stichting Wonen Limburg
- Audit jaarplan 2023
- Investeringsstatuut 2023 Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V.
- Accountantsverslag 2022
- Jaarverslagen 2022 Stichting Wonen Limburg en Wonen

Limburg Accent B.V. en jaarrekeningen Wonen Limburg Participaties B.V. 2022 en Wonen Limburg Holding B.V. 2022

- Portefeuilleplan 2023-2035 Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V.
- Kadernota 2024
- Begroting 2024-2028
- Treasury jaarplan 2024
- Auditplan 2023 Wonen Limburg - Deloitte
- Frauderresponsplan

De Raad is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Wonen Limburg goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichhoudende 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 (t/m mei 2023) / mevrouw van Waning (vanaf juni 2023).

#### ***De Raad beslist***

De Raad nam in 2023 onder meer een besluit over:

- De statutenwijziging van Stichting Wonen Limburg
- De jaarrekeningen, de jaarverslagen en de accountantsverslagen over 2022 van Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent (in aanwezigheid van de externe accountant) en de jaarrekeningen Wonen Limburg Participaties B.V. 2022, Wonen Limburg Holding B.V. 2022 en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. 2022
- De bezoldiging van het bestuur in lijn met de WNT
- De bezoldiging van de commissarissen in lijn met de richtlijnen van de VTW
- Verbeterplan controlfunctie en het bijbehorende controlstatuut
- Technisch kader voor toekomstige deelprojecten binnen het project Tijdelijke Woningen
- Begroting 2024-2028
- Treasury jaarplan 2024

- Functieprofiel van de tweede bestuurder en de voorgenomen benoeming van mevrouw R. Lieben onder de voorwaarde van verkrijging positieve zienswijze van de AW\*
- Diverse vastgoedinvesteringsbesluiten
- Audit jaarplan 2023
- Investeringsstatuut 2023
- Accountantsverslag 2022
- Besluit herbenoeming RvC-leden
- Portefeuilleplan 2023-2035 Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V.
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Bod 2024 gemeenten
- Verhogen hypothecaire inschrijving Wonen Limburg Accent B.V.

\*De Raad heeft vanaf 2021 met de zittend bestuurder besproken of er binnen het directieteam geschikte kandidaten zijn voor een rol/functie als bestuurder. In 2021 heeft de bestuurder aangegeven potentie te zien bij een lid van het directieteam, maar dat doorontwikkeling nodig was. Medio 2023 heeft de Raad gevraagd naar de status en heeft de bestuurder aangegeven dat de ontwikkeling positief is. In het kader van transparantie heeft de Raad besloten dat zij in dit geval geen reguliere procedure via een werving- en selectiebureau gaat volgen en heeft de Raad de bestuurder gevraagd het betreffend lid van het directieteam te benaderen. Het betreffend lid heeft daarop positief gereageerd, waarna de Raad is overgegaan tot de voorgenomen benoeming onder voorwaarde van het verkrijgen van een positieve zienswijze van de AW. Deze positieve zienswijze is op 8 februari 2024 verkregen, waarna de Raad mevrouw Lieben per 1 maart 2024 heeft benoemd tot tweede bestuurder van Wonen Limburg.

#### 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 september 2023 vond de zelfevaluatie van de Raad plaats. De Raad werd in deze zelfevaluatie begeleid door de heer Van Vegchel (Atrivé). 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.

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 2023 sprake was van samenlopende belangen.

Medio 2023 is een maatschappelijke discussie ontstaan rondom de verhuur van vastgoed in eigen bezit door commissarissen en bestuurders bij woningcorporaties. De Raad is van mening dat commissarissen en bestuurders in deze sector een voorbeeldfunctie hebben en dat (de schijn van) belangenverstrengeling en voordeel van de positie in de corporatie moet worden voorkomen. Over dit thema hebben in de Raad diverse gesprekken plaatsgevonden. Men heeft gezamenlijk geconcludeerd dat er geen enkele twijfel bestaat over de inbreng van eenieder en de zuiverheid van besluitvorming. De maatschappelijke discussie en de mogelijke vertaling naar andere regelgeving heeft er echter wel toe geleid dat de heer van Nieuwenhuijze per 30 juni 2023 zijn commissariaat bij Wonen Limburg ter beschikking heeft gesteld. Naar aanleiding van het aftreden van de heer van Nieuwenhuijze is een werving- en selectiecommissie bestaande uit twee commissarissen ingesteld. De procedure wordt begeleid door een extern bureau en het streven is om begin 2024 een geschikte vervanger te hebben gevonden, die na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de AW kan worden benoemd medio 2024.

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 belangenverstrengeling. Ook de bestuurder bespreekt nieuwe nevenfuncties vooraf met de voorzitter van de Raad. In 2023 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 2023 volgden leden van de Raad individueel onder meer de volgende educaties:

- VTW seminar Onverenigbaarheden
- VTW seminar Betaalbaarheid, Beschikbaarheid, Duurzaamheid
- Kjenning – thema Macht en tegenmacht (tweedaagse Wonen Limburg)
- Maastricht University bijeenkomst Leiderschap bij toenemende complexiteit
- Kjenning – thema Polariseren en leefbaarheid

Aan de tweedaagse-bijeenkomst georganiseerd door Kjenning met als thema 'Over macht en tegenmacht' namen naast de commissarissen ook de bestuurder en de directieleden deel.



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

#### PE-PUNTEN PER COMMISSARIS

LID	PE-PUNTEN
Petra Stienen	7,5
Kees van der Luijt	14
Wim Hoogers	12,5
Annette van Waning	13,5
Amanda Schuitemaker	14,5

In bijlage 2 leest u welke educaties Ger Peeters in 2023 volgde.

#### BEOORDELING VAN DE BESTUURDER

De Raad beoordeelde het functioneren van de bestuurder over 2023. 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 2023 vastgesteld op het wettelijk bezoldigingsmaximum van € 223.000.

#### VERGOEDING

Alle leden van de Raad kregen in 2023 een vaste vergoeding volgens de geldende VTW-honoreringcode. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 26.760 en van de leden € 17.840 per jaar.

#### ONZE WAARDERING

Alle thema's die het werk van Wonen Limburg raken, komen vanzelfsprekend ook bij de Raad ter tafel. De Raad herkent daarom het beeld van een perfecte storm dat de bestuurder schetst. Huurders ondervinden allerlei consequenties van maatschappelijke ontwikkelingen, met toenemende ontevredenheid als gevolg. Als maatschappelijk gedreven organisatie trekt Wonen Limburg zich dat in hoge mate aan.

Verbetering brengen in de sociale situatie van huurders is een complexe opgave. Leefbare buurten, betaalbare huizen, kostenbeheersing, extra bouwen én het toekomstbestendig maken van de huidige voorraad moeten voortdurend met elkaar in balans worden gebracht. Daarvoor bestaat geen snelle, makkelijke

oplossing. Het vraagt goed luisteren naar de huurder, steeds kritisch zijn op elkaar en durven bijsturen wanneer nodig. Dat de medewerkers van Wonen Limburg dat in deze turbulente tijd met een koel hoofd en een warm hart blijven doen, verdient onze waardering.

De Raad van Commissarissen van Wonen Limburg







# 8. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023

## 8.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>1.259</b>	<b>2.046</b>
<b>2 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.403.657	3.440.649
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	496.837	523.183
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.527	9.969
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	75.645	46.623
	<b>3.985.666</b>	<b>4.020.424</b>
<b>3 MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.292	11.843
	<b>11.292</b>	<b>11.843</b>
<b>4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.942	2.942
Andere deelnemingen	6.574	6.659
Latente belastingvorderingen	9.489	7.918
Leningen u/g	219	275
Overige vorderingen	125.032	126.545
	<b>144.256</b>	<b>144.339</b>
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	<b>4.142.473</b>	<b>4.178.652</b>

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>5 VOORRADEN</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.828	4.327
Overige voorraden	3.427	3.417
	<b>5.255</b>	<b>7.744</b>
<b>6 VORDERINGEN</b>		
Huurdebiteuren	2.426	2.490
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.482	5.076
Overige vorderingen	8.879	8.578
Overlopende activa	2.292	3.284
	<b>21.079</b>	<b>19.428</b>
<b>7 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
	<b>24.055</b>	<b>9.091</b>
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>50.389</b>	<b>36.263</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>4.192.862</b>	<b>4.214.915</b>



(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>8 GROEPSVERMOGEN</b>	<b>2.731.247</b>	<b>2.850.898</b>
<b>9 VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	34.118	25.827
Overige voorzieningen	551	675
	<b>34.669</b>	<b>26.502</b>
<b>10 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	20.768	22.785
Schulden aan banken	1.297.769	1.211.350
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.416	7.810
Overige schulden	14.690	14.107
	<b>1.340.643</b>	<b>1.256.052</b>
<b>11 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	2.017	1.962
Schulden aan banken	32.868	35.031
Schulden aan leveranciers	9.034	8.951
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	1.537	300
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.907	8.937
Overige schulden	7.301	6.478
Overlopende passiva	23.638	19.803
	<b>86.302</b>	<b>81.463</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>4.192.862</b>	<b>4.214.915</b>

**8.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2023**

(x € 1.000,-)

	31-12-2023	31-12-2022
12 Huuropbrengsten	192.187	187.785
13 Opbrengsten servicecontracten	5.446	3.921
14 Lasten servicecontracten	-6.026	-4.433
15 Overheidsbijdragen	108	27
16 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-13.497	-11.031
17 Lasten onderhoudsactiviteiten	-67.504	-57.011
18 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.924	-24.419
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>97.790</b>	<b>94.839</b>
19 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	607
20 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-586
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
21 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.613	9.183
22 Toegerekende organisatiekosten	-617	-1.106
23 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.626	-6.659
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.370</b>	<b>1.418</b>
24 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-45.887	-26.910
25 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-112.178	-134.353
26 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	250	-161
27 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-82	-56
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-157.897</b>	<b>-161.480</b>
28 Opbrengsten overige activiteiten	827	847
29 Kosten overige activiteiten	-583	-916
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>244</b>	<b>-69</b>
<b>30 Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.382</b>	<b>-1.945</b>
<b>31 Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-15.018</b>	<b>-12.918</b>
32 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-839	20.660
33 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	58	61
34 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.311	450
35 Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.476	-28.301
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-30.946</b>	<b>-7.130</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-105.839</b>	<b>-87.263</b>
36 Belastingen	-13.726	-10.739
37 Resultaat deelnemingen	-86	704
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-119.651</b>	<b>-97.298</b>

### 8.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE) OVER 2023

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	193.861	189.653
Vergoedingen	4.496	4.633
Overige bedrijfsontvangsten	1.531	1.884
Ontvangen interest	1.081	26
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>200.969</b>	<b>196.196</b>
Uitgaven:		
Erfpacht	2	7
Betalingen aan werknemers	21.726	21.018
Onderhoudsuitgaven	62.733	53.480
Overige bedrijfsuitgaven	36.533	36.095
Betaalde interest	30.159	27.938
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.623	631
Verhuurderheffing	0	8.106
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.168	2.715
Vennootschapsbelasting	19.214	6.516
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>175.158</b>	<b>156.506</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>25.811</b>	<b>39.690</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.243	9.773
(Des)Investeringsontvangsten overig	338	263
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>11.581</b>	<b>10.036</b>
Uitgaven:		
Nieuwbouw huur	58.280	28.203
Verbeteruitgaven	29.067	36.302
Aankoop	20.644	39.278
Sloopuitgaven	324	375
Investerings overig	84	787
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>108.399</b>	<b>104.945</b>
<b>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-96.818</b>	<b>-94.909</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	-3	1
Uitgaven verbindingen	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-96.821</b>	<b>-94.908</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten:		
Nieuwe te borgen leningen	105.000	82.000
Nieuwe ongeborgde leningen	24.700	0
Mutatie margin calls	2.400	17.600
Uitgaven:		
Aflossing geborgde leningen	43.466	62.895
Aflossing ongeborgde leningen	2.660	2.450
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>85.974</b>	<b>34.255</b>
<b>4Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>14.964</b>	<b>-20.964</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE</b>	<b>9.091</b>	<b>30.055</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>24.055</b>	<b>9.091</b>

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

### ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN

Wonen Limburg is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Roermond. Het adres is Willem II Singel 25. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet. Het KvK-nummer van Stichting Wonen Limburg is 13012102. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 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 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 B.V. opgenomen.

Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Limburg Holding B.V. en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Limburg in financiële zin ultimo 2023 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Wonen Limburg gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Limburg Holding B.V., haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

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

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 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens 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. In 2023 is de inschatting voor de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget aangepast naar 20% van het toegekende budget (2022: 60%). Tevens is de disconteringsvoet op de voorziening uitgestelde beloningen gewijzigd naar 2,49% (2022: 0,5%). 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 verder geminimaliseerd. De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2022 zijn bij de Belastingdienst ingediend. De ingediende aangiften zijn tot en met 2019 definitief vastgesteld en financieel afgewikkeld. Er waren bezwaarschriften ingediend voor de jaren 2017-2019 in zake de verwerking van de vermindering verhuurderheffing en de HIR naar aanleiding van uitspraken van de Hoge Raad. Bij het afwikkeling van de aangiften is de Belastingdienst aan de bezwaren tegemoet gekomen.

### Stelselwijziging

In lijn met vorig boekjaar wordt de winst- en verliesrekening gepresenteerd volgens de functionele indeling. Vanaf dit jaar worden alle kosten die via de kostenverdeelstaat worden toegerekend aan nieuwbouw naar de jaarrekeningpost overige waardeveranderingen geclassificeerd. Daarnaast zijn er kosten als gevolg van verfijnde inzichten nader uitgesplitst in de diverse onderdelen conform de voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid is deze aanpassing ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers, waardoor deze toegerekende kosten niet meer aansluiten met de definitieve jaarrekening van voorgaand boekjaar.

Bij de vergelijkende cijfers van de resultatenrekening heeft in het kader van de vergelijkbaarheid een beperkte verschuiving plaatsgevonden tussen de onderdelen Lasten verhuur- en beheeractiviteiten, Lasten onderhoudsactiviteiten, Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille, Kosten overige activiteiten, Overige organisatiekosten en Kosten omtrent leefbaarheid.



Samenvattend ziet dit als volgt uit:

(x € 1.000,-)

JAARREKENINGPOST	CIJFERS 2022 IN JAARREKENING 2022	VERGELIJKENDE CIJFERS IN JAARREKENING 2023	MUTATIE
16 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	18.282	10.839	-7.443
17 Lasten onderhoudsactiviteiten	8.172	9.198	1.016
21 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.022	1.107	85
23 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	0	5.786	5.786
28 Kosten overige activiteiten	0	156	156
29 Overige organisatiekosten	87	1.697	1.610
30 Kosten omtrent leefbaarheid	11.477	10.267	-1.210

#### 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

In leningen besloten derivaten worden afgescheiden van het basiscontract (de lening) en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (RJ 290.827):

- 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 niet 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, zijnde de afweging of de economische kenmerken en risico's van het embedded derivaat en het basiscontract 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 hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst- en 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 B.V. 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 rentetoe rekening en er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

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

##### Typering

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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 waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het handboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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 belastingen 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. Investerings 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 heeft haar woningbezit aan de hand van het portefeuilleplan onderverdeeld in vier huurprijsklassen. 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 €2.539 (2022 € 2.520 en voor Wonen Limburg Accent B.V. € 2.139 (2022 € 1.926)

De methodiek zoals vorig jaar gekozen vanuit het traject duurzaam onderhoud is verder toegepast. Op basis van modelmatige begroting en de samenstelling van onze huidige portefeuille is de nieuwe onderhoudsnorm tot stand gekomen. Het traject Duurzaam Onderhoud met de nieuwe netwerkpartners bevindt zich nog in de opstartende fase. Het streven is dat onze netwerkpartners meerjarenbegrotingen opstellen op basis van de conditiemetingen en de kwaliteitseisen en het budget die Wonen Limburg meegeeft in het uitgangspuntendossier. Omdat we nu alleen zicht hebben op het komende begrotingsjaar is voor de daaropvolgende jaren de norm gehanteerd.

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 € 882 (2022 € 856).
- c. De beheernorm voor Wonen Limburg Accent B.V. bestaat uit:
  - Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.
  - Belastingen
  - Verzekeringen
  - Overige zakelijke kosten
- d. De gemiddelde beheernorm die wordt gehanteerd voor Wonen Limburg Accent B.V. bedraagt € 1.062 (2022 € 1.079). 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 AW-heffing

De kosten voor beheer bij een woningcorporatie liggen hoger dan bij een belegger, vanwege het maatschappelijke takenpakket van een corporatie horen daar ook leefbaarheidsactiviteiten bij. 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 bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### **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 Stichting 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 Stichting Wonen Limburg geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd 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.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedraagt nominaal ultimo 2023 € 102,6 miljoen (2022: € 97,9 miljoen). Latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa.

#### **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.

#### **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 marktwaarde 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. (zonder rekening te houden met afschrijving en belastingen en wel rekening gehouden met waardeverminderingen).

#### 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 herstructureringen, 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 tijds waarde van het geld materieel is. Gezien de korte looptijd van de voorziening in combinatie met de 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 tijds waarde 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 tijds waarde 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 met een arbeidsduur van minder dan

36 uur per week per kalenderjaar naar evenredigheid van de arbeidsovereenkomst recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget, met een minimum van € 450 euro en een maximum van € 4.500. 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 20% (2022: 60%) van het toegekende budget aan werknemers jonger dan 55 jaar minus de daadwerkelijk opgenomen bedragen.

Een werknemer met een arbeidsduur van minder dan 36 uur per week heeft per kalenderjaar naar evenredigheid van de arbeidsovereenkomst recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget, met een minimum van € 450 euro.

##### 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 uit te keren jubileumuitkeringen opgenomen. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van CAO-bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 2,49% (2022: 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 tijds waarde 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 2023 (en 2022) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie. Stichting Wonen Limburg heeft geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere premies. Ultimo 2023 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het bedrijfstakpensioenfonds 131,5% (2022: 133,7%). Op een langere termijn ligt de vereiste beleidsdekkingsgraad op 123,2% (2022: 126,8%). Als de beleidsdekkingsgraad te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2023 is dit niet het geval.

#### **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 kostprijs-hedge-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 2023 bedroeg dit maximumpercentage 2,6%. Het overheidsbeleid 2023 bevatte de mogelijkheid om bij een inkomensafhankelijke huurverhoging, een hogere huurverhoging dan 2,6% door te voeren (€ 50 bij middeninkomens resp. € 100 bij hoge inkomens).

Wonen Limburg heeft afgezien van deze mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging en zich beperkt tot het percentage van 2,6%. Daarnaast bestond in 2023 het recht op huurverlaging voor huurders met een gereguleerd huurcontract dat op of voor 1 maart 2023 was ingegaan. Deze huurders hadden het recht op huurverlaging naar een huurprijs van € 575,03. In totaal in ruim 7.500 keer dit recht op huurverlaging toegekend.

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 in 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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.

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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Stichting Wonen Limburg vastgoed heeft 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 overdracht van economische rechten en verplichtingen (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 gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

#### **BELASTINGEN**

De belasting 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-aftekbare 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.

##### ***Acute vennootschapsbelasting***

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023.

Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

#### **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 2023

(x € 1.000,-)

ACTIVA		
VASTE ACTIVA	2023	2022
<b>1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.619	14.069
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-12.574	-11.652
	<b>2.045</b>	<b>2.417</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	2	573
Desinvesterings	-7	-23
Afschrijvingen	-781	-921
	<b>-786</b>	<b>-371</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.614	14.620
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-13.355	-12.574
	<b>1.259</b>	<b>2.046</b>
Afschrijvingspercentages (lineaire afschrijving)	20%	20%

(x € 1.000,-)

2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
	31-12-2023	31-12-2022
DAEB vastgoed in exploitatie	3.403.657	3.440.649
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	496.837	523.183
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.527	9.969
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	75.645	46.623
	<b>3.985.666</b>	<b>4.020.424</b>

## DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	
	2023	2022	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.741.350	1.682.948	346.275	329.882
Cumulatieve herwaarderings	1.785.977	1.921.976	179.042	184.384
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-86.678	-63.292	-2.134	-1.742
	<b>3.440.649</b>	<b>3.541.632</b>	<b>523.183</b>	<b>512.524</b>
<b>Mutaties</b>				
Investerings - initiële verkrijgingen	168	14.196	0	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	29.248	13.483	6.900	10.789
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	15.764	19.722	1.077	1.005
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.972	-3.267	-193	-45
Subsidies	0	-4.085	0	-65
Overboeking van/naar voorraden	-1.071	-4.045	0	-18
Overboeking van/naar vastgoed in ontwikkeling	-1.296	-3.631	0	0
Overboekings van/naar verkopen onder voorwaarden	166	132	47	0
Overboekings van/naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	0	-4.292	0	4.292
Aanpassing marktwaarde	-78.001	-129.196	-34.177	-5.307
	<b>-36.994</b>	<b>-100.983</b>	<b>-26.346</b>	<b>10.659</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.803.402	1.741.350	354.743	346.275
Cumulatieve herwaarderings	1.700.267	1.785.977	144.707	179.042
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-100.012	-86.678	-2.613	-2.134
	<b>3.403.657</b>	<b>3.440.649</b>	<b>496.837</b>	<b>523.183</b>

## TOEKOMSTIGE VERKOPEN VASTGOED IN EXPLOITATIE

Conform de ingediende dPi 2023 wordt op geconsolideerd niveau in totaal 385 verhuureenheden verkocht in de periode 2024 - 2028. In 2024 worden 17 eenheden in de categorie vastgoed in exploitatie verkocht, tegen een marktwaarde van € 1,8 miljoen. Dit is de verwachte opbrengst (jaarrekening 2023).

## 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 (2022 circa € 3 miljard).

## **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 2023', 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. De taxateur maakt afhankelijk van het complex gebruik van deze vrijheidsgraad.

### **2. Markthuur**

De markthuur is de huurprijs per vierkante meter die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op peildatum 31 december 2023. 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 van referentietransacties de markthuren bepaald. De assetmanagers hebben deze waarden getoetst op basis van een analyse gemaakt door de portefeuilleanalist, aangevuld met adviezen van derden en eigen inzichten. Bijzonderheden worden besproken met de taxateur en daar waar nodig aangepast. Vervolgens wordt een definitieve waarde bepaald en vastgelegd. Voor de markthurbepaling maken we dus gebruik van de vrijheidsgraad.

### **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. Leegwaardeontwikkeling**

De leegwaardeontwikkeling is deels in de provincie afgestemd samen met een externe partij. 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 2024 van 1,0% i.p.v. 0% en over 2025 een ontwikkeling van 1,0% (bron: Generieke parametersoverleg Valuemetrics). Vanaf 2026 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 waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. De basis disconteringsvoet voor woningen plus de risico-vrije rentevoet bedraagt 5,20%. Ten opzichte van vorig jaar is dit een stijging van 0,1% 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 waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het uitpondsscenario. 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 en een bovengrens van maximaal 10%.

### **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 (doorexploiteren of uitponden) niet realistisch is, dan kan de taxateur een uitzondering maken op de regel dat de marktwaarde de hoogste van deze twee scenario's is en expliciet kiezen voor één van de scenario's. Bijvoorbeeld bij woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen. In het waarderingsproces houdt Wonen Limburg rekening met de toegepaste beklemmingen en het afgedwongen doorexploiteerscenario. Deze bijzondere uitgangspunten worden tevens vermeld in het taxatierapport.

### **10. Onderhoud**

In het Handboek worden voor de onderhoudskosten VEX/VTW-normen voorgeschreven. Sinds 2019 zijn er verschillende VEX/VTW-normen voor uitponden en doorexploiteren. 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. In geval van achterstallig onderhoud wordt met de taxateur het geconstateerde gebrek gedeeld en de bijbehorende kosten om deze teniet te doen.

### **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 (doorexploiteren 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 en flexwonen 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 EV
Prijnsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Mutatiekans correctie	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Beheerkosten EGW	€ 508,90
Beheerkosten MGW	€ 499,38
Beheerkosten Studenteenheid	€ 470,81
Beheerkosten Zorgeenheid (extramuraal)	€ 460,23

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 EV
Gemeentelijke OZB Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. Gemeentelijke OZB	Eigen % per gemeente					
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604					
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

	2024
Percentage kosten koper	11,4%
Instandhoudingsonderhoud (€/bvo/jr)	€ 8,36
Mutatieonderhoud (€/bvo/mutatie)	€ 13,97
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

	2024
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 63
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 214
Beheerkosten parkeerplaats	€ 31,74
Beheerkosten garagebox	€ 43,38
Belastingen, verzekeringen (% van de WOZ-waarde)	0,23%
Verkoopkosten	€ 604
Percentage kosten koper	11,4%
Wederverhuurtijd (in maanden)	6
Periode huurvrij (in maanden)	6

## PARAMETERS INTRAMURAAL VASTGOED

	2024
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO	€ 11,11
Mutatiekosten technisch onderhoud per m <sup>2</sup> BVO	€ 13,97
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 zesde 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 waarden worden in het handboek modelmatig waarden 2023 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 waarden afgezet te worden tegen een representatieve verdeling van de portefeuille (marktgebied, woningtype en bouwjaarklasse). Wonen Limburg heeft in 2023 ervoor gekozen om het overige 2/3e deel op basis van een markttechnische update te laten waarden 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
<b>DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE</b>			
<b>Woningen</b>			
Markthuurstijging	7,23%	4,76%	14,70%
Markthuur	€ 843	€ 717	€ 896
Exit Yield (k.k.)	5,34%	4,75%	5,99%
Leegwaardestijging	8,74%	0,06%	17,50%
Leegwaarde	€ 217.183	€ 166.397	€ 235.555
Disconteringsvoet	6,84%	6,10%	7,39%
Mutatie- en verkoopkans	6,05%	4,00%	10,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.466	€ 208	€ 5.879
<b>Exploitatie scenario</b>	<b>Doorexploiteren of uitponden</b>		
<b>BOG</b>			
Markthuurstijging	-2,77%	-21,27%	6,13%
Markthuur	€ 543	€ 270	€ 688
Exit Yield (k.k.)	5,53%	5,42%	7,00%
Disconteringsvoet	6,27%	5,76%	8,50%
Instandhoudingsonderhoud	€ 667	€ 27	€ 18.000
<b>Exploitatie scenario</b>	<b>Doorexploiteren</b>		
<b>Parkeren</b>			
Markthuurstijging	9,89%	25,00%	11,11%
Markthuur	€ 48	€ 25	€ 100
Exit Yield (k.k.)	7,96%	3,34%	16,70%
Leegwaardestijging	13,22%	20,00%	16,67%
Leegwaarde	€ 10.039	€ 3.000	€ 17.500
Disconteringsvoet	7,40%	1,95%	12,00%
Mutatie- en verkoopkans	7,20%	4,00%	10,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 61	€ 10	€ 300
<b>Exploitatie scenario</b>	<b>Doorexploiteren of uitponden</b>		

**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	2024	2025	2026	2027	2028 E.V.
Inflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Percentage kosten koper	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

	GEMIDDELDE	MINIMAAL	MAXIMAAL
<b>NIET DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE</b>			
<b>Woningen</b>			
Markthuurstijging	4,95%	2,49%	10,82%
Markthuur	€ 1.008	€ 884	€ 1.064
Exit Yield (k.k.)	4,79%	4,58%	5,72%
Leegwaardestijging	5,26%	-0,23%	16,41%
Leegwaarde	€ 307.337	€ 263.905	€ 335.375
Disconteringsvoet	6,38%	5,25%	7,92%
Mutatie- en verkoopkans	9,47%	6,00%	12,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 2.023	€ 777	€ 4.140
<b>Exploitatie scenario</b>	<b>Doorexploiteren of uitponden</b>		
<b>BOG</b>			
Markthuurstijging	-0,51%	-11,75%	4,13%
Markthuur	331	25	7861
Exit Yield (k.k.)	6,57%	5,77%	7,50%
Disconteringsvoet	7,07%	6,44%	9,75%
Instandhoudingsonderhoud	€ 4.005	€ 239	€ 12.873
<b>Exploitatie scenario</b>	<b>Doorexploiteren</b>		
<b>Parkeren</b>			
Markthuurstijging	14,68%	-16,67%	24,33%
Markthuur	38	25	50
Exit Yield (k.k.)	5,94%	5,25%	6,82%
Leegwaardestijging	4,94%	-20%	7%
Leegwaarde	€ 10.464	€ 5.000	€ 20.000
Disconteringsvoet	6,48%	4,73%	8,50%
Mutatie- en verkoopkans	7,97%	5,00%	10,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.420	€ 69	€ 10.766
<b>Exploitatie scenario</b>	<b>Doorexploiteren of uitponden</b>		

### 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De beleidswaarde van het Wonen Limburg vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 2,3 miljard (31 december 2022: € 2,2 miljard). De beleidswaarde van het Wonen Limburg Accent vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 477 miljoen (31 december 2022: € 482 miljoen).

De aansluiting tussen de marktwaarde 2023 en de beleidswaarde 2023 kan als volgt worden weergegeven:

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED	NIET-DAEB VASTGOED	GECONSOLIDEERD
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2023</b>	<b>3.403.657</b>	<b>496.837</b>	<b>3.900.494</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	227.524	71.695	299.219
Betaalbaarheid (huren)	-844.186	-3.064	-847.250
Kwaliteit (onderhoud)	-437.411	-82.684	-520.095
Beheer (beheerkosten)	-42.269	-5.427	-47.696
<b>Beleidswaarde per 31 december 2023</b>	<b>2.307.315</b>	<b>477.357</b>	<b>2.784.672</b>

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

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED	NIET-DAEB VASTGOED	GECONSOLIDEERD
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2022</b>	<b>3.440.649</b>	<b>523.183</b>	<b>3.963.832</b>
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
<b>Beleidswaarde per 31 december 2022</b>	<b>2.232.122</b>	<b>481.697</b>	<b>2.713.819</b>

### 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	-€ 284.743	-9,89%
Streefhuur per maand	5% lager per eenheid	-€ 186.975	-6,49%
Lasten onderhoud per jaar	5% hoger per eenheid	-€103.659	-3,60%
Lasten beheer per jaar	5% hoger per eenheid	-€44.714	-1,55%

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.791	7.908
Cumulatieve herwaarderings	2.178	2.957
	<b>9.969</b>	<b>10.865</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	0	6
Desinvesteringen	-247	108
Herwaarderings	20	-662
Overboekings van MVA i.e.	-213	-132
	<b>-440</b>	<b>-896</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.340	7.791
Cumulatieve herwaarderings	2.187	2.178
	<b>9.527</b>	<b>9.969</b>

(x € 1.000,-)

DE EIGEN HUURWONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
------------------------	-----------------

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.670	4.122
Cumulatieve herwaarderings	-26	2.201
	<b>3.644</b>	<b>6.323</b>
<b>Mutaties</b>		
Desinvesteringen	0	-247
Herwaarderings	-48	68
Overboekings van MVA i.e.	-214	0
	<b>-262</b>	<b>-179</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.456	3.826
Cumulatieve herwaarderings	-72	2.217
	<b>3.383</b>	<b>6.144</b>

\* Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 37 Eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2022 40 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 39 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2022 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	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	70.117	32.568
Cumulatieve waardeverminderingen	-49.321	-27.547
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	25.827	14.331
	<b>46.623</b>	<b>19.352</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	53.480	62.793
Investeringen - initiële verkrijgingen	28.746	0
Overboekings van MVA i.e.	1.296	2.250
Desinvesteringen	79	0
Dotatie voorziening	-38.104	-23.969
Onttrekking voorziening	10.528	1.722
Subsidies	-1.273	-1.369
Overboekings van/naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-36.148	-25.653
	<b>20.731</b>	<b>15.774</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	113.793	70.117
Cumulatieve waardeverminderingen	-72.266	-49.321
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	34.118	25.827
	<b>75.645</b>	<b>46.623</b>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1,5 miljoen (2022: € 503.000 ) aan bouwrente geactiveerd (TI: 2,53% en Accent: 2,25%).



(x € 1.000,-)

3 MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE</b>		
Kantoorgebouwen	9.900	10.267
Vervoermiddelen	266	293
Inventaris	646	752
Warmtemeters	480	531
	<b>11.292</b>	<b>11.843</b>

(x € 1.000,-)

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.902	18.837
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.059	-6.363
	<b>11.843</b>	<b>12.474</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	351	421
Desinvesteringen	-66	-357
Afschrijvingen desinvesteringen	36	293
Afschrijvingen	-871	-989
	<b>-550</b>	<b>-632</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.222	18.902
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.930	-7.059
	<b>11.292</b>	<b>11.843</b>

**AFSCHRIJVINGEN**

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

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

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

(x € 1.000,-)

4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN	ANDERE DEELNEMINGEN	LATENTE BELASTING- VORDERIN- GEN	LENINGEN U/ G	TOTAAL
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>6.659</b>	<b>2.942</b>	<b>7.918</b>	<b>275</b>	<b>17.794</b>
Mutaties boekjaar	0	0	1.571	0	1.571
Desinvesteringen	0	0	0	-56	-56
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	-85	0	0	0	-85
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>6.574</b>	<b>2.942</b>	<b>9.489</b>	<b>219</b>	<b>19.224</b>

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

(x € 1.000,-)

ANDERE DEELNEMINGEN	2023	2022
Wonen Limburg Holding B.V. te Roermond (100%)	6.574	6.659
<b>WONEN LIMBURG HOLDING B.V.</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>6.659</b>	<b>5.955</b>
Aandeel in het resultaat	-85	704
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>6.574</b>	<b>6.659</b>
<b>LENING U/G WONEN LIMBURG HOLDING B.V.</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.942</b>	<b>2.942</b>
Mutatie	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.942</b>	<b>2.942</b>
<b>LATENTE BELASTINGVORDERINGEN</b>		
	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen	3.435	3.244
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	6.054	4.674
	<b>9.489</b>	<b>7.918</b>

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 24,6 jaar (2022 24,6).

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.244</b>	<b>7.902</b>
Mutatie boekjaar	191	-4.658
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.435</b>	<b>3.244</b>

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

Het nominale waarde verschil bedraagt € 14,7 miljoen (2022: € 14,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,92%. De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 13,3 miljoen (2022: € 12,6 miljoen), zodat de waarde ultimo 2023 € 3,4 miljoen bedraagt.

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

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>4.674</b>	<b>5.225</b>
Mutatie boekjaar	1.380	-551
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>6.054</b>	<b>4.674</b>

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

Het nominale waardeverschil bedraagt € 28,6 miljoen (2022:€ 22,2 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,97%. De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 23,5 miljoen (2022: € 18,1 miljoen), zodat de waarde ultimo 2023 € 6,1 miljoen bedraagt.

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% gedurende de looptijd van de latenties. De nominale waarde van de op nihil gewaardeerde latente belastingverplichting bedraagt (euroteken) 185,5 miljoen.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VESTIA LENING	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>1.758</b>
Mutatie boekjaar	0	-1.758
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000,-)

LENINGEN U/G	2023	2022
<i>Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon</i>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>275</b>	<b>329</b>
Aflossingen/onttrekkingen	-56	-54
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>219</b>	<b>275</b>

De lening betreft de inrichtingskosten die over een periode van 20 jaar op de huurder worden verhaald via de huurprijs. Bij eerdere huuropzegging zal verrekening van de restwaarde van de inrichting plaatsvinden door middel van betaling ineens of verrekening in de huur. De lening bestaat uit meerdere deelleningen, waarbij de rente bandbreedte tussen de 1,79% en 4,67% ligt.

(x € 1.000,-)

OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'	16.273	16.627
Herstructurering derivatenportefeuille	108.759	109.918
	<b>125.032</b>	<b>126.545</b>
<hr/>		
KORTINGSREGELING 'KOPEN DICHTERBIJ'	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>16.627</b>	<b>16.493</b>
Bijbeschrijving rente/indexering	293	647
Aflossingen/onttrekkingen	-647	-513
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>16.273</b>	<b>16.627</b>
<p>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.</p>		

(x € 1.000,-)

HERSTRUCTURERING DERIVATENPORTEFEUILLE	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>109.918</b>	<b>106.639</b>
Herstructurering derivatenportefeuille	1.822	6.170
Amortisatie	-2.981	-2.891
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>108.759</b>	<b>109.918</b>
<p>In 2023 zijn er 2 derivaten met breakclausules doorgezakt in twee vastrentende leningen, aanvullende op de reeds in het verleden doorgezakte derivaten. Er zijn geen derivaten afgekocht.</p> <p>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.</p> <p>Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 3,0 miljoen en is opgenomen in de boekwaarde per 31 december 2023.</p>		

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>5 VOORRADEN</b>		
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Verkrijgingsprijs	1.828	4.327
<p>De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 17 verhuurbare eenheden (2022: 34 verhuurbare eenheden).</p> <p>De verwachting is dat deze eenheden binnen één jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde, zijnde € 1,8 miljoen. Dit is dus de verwachte opbrengst. de verantwoorde verkrijgingsprijs is de marktwaarde verhuurde staat, terwijl de woningen op de vrije markt worden verkocht.</p>		
<hr/>		
<b>Overige voorraden</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.889	11.879
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.920	-7.920
Voorziening voor verwachte verliezen	-542	-542
	<b>3.427</b>	<b>3.417</b>
<p>De post overige voorraden bestaat uit 14 grondposities (2022: 14 grondposities).</p> <p>De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 3,4 miljoen (2022: € 3,4 miljoen). Er hebben in dit boekjaar evenals vorig boekjaar geen afboekingen plaats gevonden.</p>		
<hr/>		
		(x € 1.000,-)
<b>6 VORDERINGEN</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Huurdebiteuren</b>		
Te vorderen huren zittende huurders	1.450	1.455
Te vorderen huren vertrokken huurders	2.833	2.681
	<b>4.283</b>	<b>4.136</b>
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.857	-1.646
	<b>2.426</b>	<b>2.490</b>

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



	AANTAL HUURDERS 31-12-2023	AANTAL HUURDERS 31-12-2022	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2023 (x € 1.000,-)	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2022 (x € 1.000,-)
tot en met 1 maand	697	844	405	470
2 t/m 3 maanden	207	216	267	166
4 maanden en meer	503	544	778	819
	<b>1.407</b>	<b>1.604</b>	<b>1.450</b>	<b>1.455</b>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 2,4% van de nettojaarhuur (2022 2,3%)

	2023	2022
(x € 1.000,-)		
<b>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.646</b>	<b>1.443</b>
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	1.079	874
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-868	-671
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.857</b>	<b>1.646</b>
	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>

<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	7.482	5.076

<b>Overige vorderingen</b>		
Margin Calls	0	2.400
Te verrekenen leveringen en diensten	7.636	5.429
Overige debiteuren	1.166	203
Overige vorderingen	77	547
	<b>8.879</b>	<b>8.579</b>

Per ultimo 2023 heeft Wonen Limburg geen derivaten met bijstortverplichtingen meer. In 2023 is na het doorzakken van twee derivaten al het gestort onderpand retour ontvangen.

<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	225	506
Nog te ontvangen verkoop woningen	0	1.990
Overige overlopende activa	2.067	788
	<b>2.292</b>	<b>3.284</b>

	31-12-2023	31-12-2022
<b>7 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
Rekening courant banken	24.049	9.082
Overige bank/spaartegoeden	0	1
Kas	6	8
	<b>24.055</b>	<b>9.091</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

	31-12-2023	31-12-2022
<b>PASSIVA</b>		

#### 8 GROEPSVERMOGEN

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

	31-12-2023	31-12-2022
<b>9 VOORZIENINGEN</b>		
<b>Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	34.118	25.827

	2023	2022
<b>Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>25.827</b>	<b>14.332</b>
Dotatie	38.105	23.968
Onttrekking	-10.528	-1.723
Overige mutaties	-8.990	-6.914
Uitgaven	-10.296	-3.836
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>34.118</b>	<b>25.827</b>

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

<b>Voorziening verduurzaming</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>23.281</b>
Dotatie	0	517
Onttrekking	0	-23.798
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De voorziening verduurzaming ziet toe op het onrendabele deel van de verduurzaminginvesteringen. Per 31 december 2023 wordt (net zoals per 31 december 2022) geconcludeerd dat er geen sprake is van voorziening, aangezien er geen sprake is van een (intern geformaliseerde én extern gecommuniceerde) verplichting.

(x € 1.000,-)

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Overige voorzieningen</b>		
Loopbaanontwikkelingsbudget	126	121
Uitgestelde beloningen	425	554
	<b>551</b>	<b>675</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>Loopbaanontwikkelingsbudget</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>121</b>	<b>127</b>
Dotatie	90	35
Onttrekking	-85	-41
<b>Boekwaarde per 31 januari</b>	<b>126</b>	<b>121</b>

	2023	2022
<b>Uitgestelde beloningen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>554</b>	<b>510</b>
Dotatie	-109	67
Onttrekking	-20	-23
<b>Boekwaarde per 31 januari</b>	<b>425</b>	<b>554</b>

De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

10	LANGLOPENDE SCHULDEN	EINDSTAND 31-12-2023	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2024	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
	Schulden aan overheid	22.785	2.017	8.659	12.110
	Schulden aan banken	1.330.637	32.868	257.045	1.040.724
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.416	0	7.416	0
	Overige schulden	14.690	0	0	14.690
	<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.375.528</b>	<b>34.885</b>	<b>273.120</b>	<b>1.067.524</b>

2023 2022

	2023	2022
<b>Schulden aan overheid</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>24.747</b>	<b>26.656</b>
Aflossing	-1.962	-1.909
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>22.785</b>	<b>24.747</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.017	-1.962
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>20.768</b>	<b>22.785</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>Schulden aan banken</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.246.381</b>	<b>1.224.614</b>
Nieuwe leningen	129.700	82.000
Agio agv herstructurering	1.821	6.171
Amortisatie	-3.047	-2.956
Aflossingen	-44.217	-63.448
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.330.637</b>	<b>1.246.381</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-32.868	-35.031
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>1.297.769</b>	<b>1.211.350</b>

Tot en met 2022 is agio ontstaan door de doorzak van derivaten met breakclausules in leningen. Aanvullend zijn in 2023 2 derivaten doorgezet. 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 geruuld 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 2023 38 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,-)

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Slimmer kopen	5.035	5.222
De eigen huurwoningen	2.381	2.588
	<b>7.416</b>	<b>7.810</b>

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
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>5.222</b>	<b>2.588</b>	<b>7.810</b>
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	-247	-207	-454
Herwaardering	60	0	60
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.035</b>	<b>2.381</b>	<b>7.416</b>

(x € 1.000,-)

OVERIGE SCHULDEN	2023	2022
<b>Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>14.107</b>	<b>35.022</b>
Afwaardering in boekjaar	583	-20.915
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>14.690</b>	<b>14.107</b>

(x € 1.000,-)

11 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2023	31-12-2022
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	2.017	1.962
Schulden aan banken	32.868	35.031
	<b>34.885</b>	<b>36.993</b>

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	9.034	8.951
---------------------------	-------	-------

Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft		
Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	1.537	300

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	477	1.939
Omzetbelasting	8.268	5.878
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	842	823
Sociale lasten	320	297
	<b>9.907</b>	<b>8.937</b>

(x € 1.000,-)

Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	6.851	6.203
Overige schulden	450	275
	<b>7.301</b>	<b>6.478</b>

Overlopende passiva		
Niet-ervallen rente	10.639	9.474
Disagio leningen Mooiland	0	111
Vooruitontvangen huren	1.369	1.345
Nog te ontvangen facturen	9.291	7.847
Overige overlopende passiva	2.340	1.026
	<b>23.638</b>	<b>19.803</b>

#### FINANCIËLE INSTRUMENTEN HERFINANCIERING

De gemiddelde rente van de leningen ultimo 2023 bedroeg 2,61%. In 2022 was dit 2,49%. Deze stijging wordt hoofdzakelijk verklaard door:

Aantrekken nieuwe leningen:

- In 2023 heeft Stichting Wonen Limburg vier nieuwe leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 100 miljoen en een gemiddeld gewogen rente van 2,75%.
- In 2023 heeft Stichting Wonen Limburg twee derivaten met een totale notional van € 10 miljoen doorgezakt in twee vastrentende leningen. De gemiddelde rente van deze doorzakleningen bedroeg 3,73%.
- In 2023 heeft Wonen Limburg Accent twee nieuwe leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 24,7 miljoen en een gemiddeld gewogen rente van 4,41%.

Renteherzieningen:

- In 2023 hebben twee leningen van Wonen Limburg Accent een renteherziening gehad. Na renteherziening bedragen de nieuwe rentepercentages 4,90% en 5,01%.

Eindaflossing bestaande leningen:

- De gemiddelde rente van de leningen met een einddatum in 2023 bedroeg 2,42%. De totale hoofdsom van deze leningen bedroeg circa € 34,4 miljoen.
- In 2023 werd door Stichting Wonen Limburg regulier ongeveer € 9,2 miljoen afgelost op lineaire en annuïtaire leningen. De gemiddelde rente van deze lening bedroeg circa 2,66%.
- In 2023 werd door Wonen Limburg Accent regulier € 2,66 miljoen afgelost op lineaire leningen. De gemiddelde rente van deze leningen bedroeg circa 2,28%.

#### Rentevoet en aflossingssysteem

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire of annuïtaire aflossingschema. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van circa € 31,8 miljoen in het volgend boekjaar.

#### BORGSTELLING

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 1.079 miljoen plaatsgevonden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningen met een variabele hoofdsom zijn hierbij volledig (€ 20 miljoen) meegenomen terwijl 20% (ofwel € 4 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 woonegelegenheden. Conform de deelnemersvoorwaarden van het WSW mogen de onderliggende complexen niet hypothecair worden bezwaard.

#### MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningenportefeuille ultimo 2023, exclusief derivaten, is € 1.314 miljoen (ultimo 2022 € 1.172 miljoen).

#### FINANCIËLE INSTRUMENTEN RENTE-INSTRUMENTEN

Wonen Limburg heeft rentederivaten afgesloten met een nominaal bedrag van € 5,6 miljoen ultimo 2023. Uit hoofde van het swapcontract betaalt Wonen Limburg een vaste rente en ontvangt een variabele rente. De swapcontracten zijn gekoppeld aan roll-over leningen met een gelijke hoofdsom. De swaps worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Indien er sprake is van een effectieve hedge wordt de negatieve waarde niet geboekt voor het effectieve deel. De derivaten dekken exact de variabele rentekasstromen uit hoofde



van een roll-over lening met gelijke hoofdsom. De totale hedge-relatie zorgt ervoor dat Wonen Limburg per saldo een vaste rente betaalt. Per ultimo 2023 heeft de derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde van € 0,2 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 2023 is voor de derivatenportefeuille sprake van onderstaande nominale waarde en marktwaarde:

(x € 1.000,-)

Interest rate swaps	BOEKWAARDE	NOMINAAL	MARKTWAARDE
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>5.629</b>	<b>-195</b>

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

(x € 1.000,-)

	TOT 1 JAAR	TUSSEN 1 EN 5 JAAR	TUSSEN 5 EN 10 JAAR	TUSSEN 10 EN 20 JAAR	> 20 JAAR
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>2.129</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Wonen Limburg heeft geen forward starting swaps afgesloten en er gelden sinds medio 2023 geen margin verplichtingen meer.

## 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 afschermende 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 2023 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 verwezen naar de toelichting in de enkelvoudige jaarrekening en de jaarrekening van Wonen Limburg Accent B.V.

### 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.

### 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.

### EMBEDDED DERIVATEN

Wonen Limburg beschikt over 17 basisrenteleningen met een totale hoofdsom per 31 december 2023 van € 130 miljoen. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 172 miljoen. Daarnaast beschikt Wonen Limburg over vier extendible leningen met een totale hoofdsom per 31 december 2023 van € 33 miljoen. Voor deze vier extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde ultimo 2023 berekend. Deze bedraagt € 14,7 miljoen negatief (2022: € 14,1 miljoen negatief). De verandering in marktwaarde over 2023 bedraagt € 0,6 miljoen negatief en is via het resultaat in de jaarrekening 2023 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 manager financiën. 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 interne controles uitgevoerd. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het treasurystatuut en het treasuryjaarplan en eventuele wijzigingen daarop. De treasuryfunctionaris houdt marktinformatie bij en interpreteert deze en brengt kennis in van financiële markten en werking van financiële producten.

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

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

#### **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 miljoen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Wonen Limburg niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van

WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Wonen Limburg.

##### **B. NOG TE STORTEN LENINGEN**

Wonen Limburg heeft in december 2023 een lening met een hoofdsom van € 25 miljoen aangetrokken. De lening wordt gestort op 26 februari 2024.

##### **C. LENINGEN IN VvE'S**

In 2022 heeft een VvE een lening aangetrokken bij het Nationaal Warmtefonds. Het breukdeel van Wonen Limburg in deze VvE is 48,25%. Ultimo 2023 bedroeg de uitstaande hoofdsom € 949.000 (ultimo 2022 € 987.000). Het deel voor Wonen Limburg is ultimo 2023 € 458.000 (ultimo 2022 € 476.000).

##### **D. AANGEGANE VERPLICHTINGEN**

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 37,9 miljoen (2022 € 3,5 miljoen). In 2023 zijn meerdere grote verplichtingen aangegaan met betrekking tot de projecten.

<b>LANGDURIGE CONTRACTEN</b>	<b>&lt; 1 JAAR</b>	<b>1 T/M 4 JAAR</b>	<b>&gt; 5 JAAR</b>
Software licenties, hardware e.d.	€ 647.165	€ 453.600	€ 105.000

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 2023 is nog 19 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.

##### **E. 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 Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. is hieraan per 19 december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW en in de periode voorafgaand (vanaf 15 december 2017) werd reeds aan de voorwaarden voor een fiscale eenheid voldaan. Stichting Wonen Limburg neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting en de af te dragen BTW van de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Er vindt geen verrekening plaats met de andere deelnemers van de fiscale eenheid met uitzondering van Wonen Limburg Accent B.V. Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uitmaakt van de fiscale eenheid is zij hoofdaansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

##### **GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2023 en het resultaat over 2023.

## 8.10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

(x € 1.000,-)

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
<b>12 HUROPBRENGSTEN</b>		
<b>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	167.332	164.361
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.325	3.214
	<b>170.657</b>	<b>167.575</b>
Huurderving wegens leegstand	-1.449	-1.327
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-1.041	-812
<b>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>168.167</b>	<b>165.436</b>
<b>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	21.010	19.905
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.232	2.679
	<b>24.242</b>	<b>22.584</b>
Huurderving wegens leegstand	-184	-173
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-38	-62
<b>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>24.020</b>	<b>22.349</b>
<b>Totaal huuropbrengst</b>	<b>192.187</b>	<b>187.785</b>
De huurderving wegens leegstand is 0,84 % van de bruto-jaarhuur (2022 0,79 %).		
De gemiddelde huurverlaging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is -0,68%. De gemiddelde huurverhoging is lager dan vorig jaar, door een huurverlaging bij circa 7.500 woningen. Toch zijn de huuropbrengsten voor woongelegenheden gestegen. Dit bestaat deels uit een toename, welke als gevolg is van de huurverhoging 2022 in het eerste halfjaar van 2023 en voor het overige deel uit de reguliere huurverhoging voor die woningen welke geen huurverlaging hebben gehad.		
<b>13 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	4.755	4.701
Opbrengstenderving wegens leegstand	-63	-68
	<b>4.692</b>	<b>4.633</b>
Te verrekenen met huurders	754	-712
	<b>5.446</b>	<b>3.921</b>
De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.		
De vergoedingsderving bedraagt 1,33% (2022 1,45%) van de vergoeding.		
<b>14 LASTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	6.026	4.433
<b>15 OVERHEIDSBIJDRAGEN</b>		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden	<b>108</b>	<b>27</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>16 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN</b>		
Gas, water, elektra leegstand	109	44
Overige lasten	1.715	1.344
<b>Subtotaal</b>	<b>1.824</b>	<b>1.388</b>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	8.197	7.057
Toegerekende overige organisatiekosten	3.735	3.173
Toegerekende afschrijvingen	512	609
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>12.444</b>	<b>10.839</b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoeding voor administratie	-221	-222
Overige baten	-486	-902
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-64	-72
<b>Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>-771</b>	<b>-1.196</b>
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>13.497</b>	<b>11.031</b>
<b>LONEN, SALARISSSEN EN SOCIALE LASTEN</b>		
Salarissen	16.855	16.157
Sociale lasten	2.546	2.413
Pensioenlasten	2.053	2.081
	<b>21.454</b>	<b>20.651</b>
<b>PERSONEELSLEDEN</b>		
Gedurende het jaar 2023 had Wonen Limburg gemiddeld 256 medewerkers in dienst (2022 256).		
Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.		
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur & Staf	10,96	10,77
Strategie & Organisatieadvies	22,54	23,14
Bedrijfsvoering	64,76	68,19
Vastgoed	25,38	23,40
Mens & Maatschappij	132,61	130,20
	<b>256,25</b>	<b>255,70</b>
<b>BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS</b>		
De bezoldiging van de bestuurder over het boekjaar 2023 bedroeg in totaal € 222.500 (2022: € 215.500). Verder wordt verwezen naar de overige toelichting, waarin de WNT-verantwoording is opgenomen.		



(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN</b>		
Kosten niet planmatig onderhoud	26.370	22.613
Kosten planmatig onderhoud	31.136	25.199
<b>Totaal lasten onderhoud</b>	<b>57.506</b>	<b>47.812</b>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	5.205	4.976
Toegerekende overige organisatiekosten	4.496	3.899
Toegerekende afschrijvingen	297	324
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>9.998</b>	<b>9.199</b>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>67.504</b>	<b>57.011</b>

Er heeft een herclassificatie plaatsgevonden voor de uitgaven huurdersonderhoud. Zowel de opbrengsten als onderhoudskosten voor wat betreft huurdersonderhoud zijn opgenomen onder de onderhoudslasten, niet planmatig onderhoud. Deze aanpassing komt voort uit het afgesloten contract met de netwerkpartners. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid is deze aanpassing ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers, waardoor deze toegerekende kosten niet meer aansluiten met de definitieve jaarrekening van voorgaand boekjaar.

<b>18 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT</b>		
Belastingen	10.501	10.050
Verzekeringen	1.252	1.207
Verhuurdersheffing	0	12.648
Obligohoeffing	1.113	506
Erfpacht	-2	8
Overige belastingen en heffingen	60	0
	<b>12.924</b>	<b>24.419</b>
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>97.790</b>	<b>94.839</b>

<b>NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>19-20 OPBRENGSTEN EN LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	607
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	586
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

(x € 1.000,-)

<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>21 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	9.350	10.021
Verkoopresultaat verkocht onder voorwaarden	65	0
Verkoopkosten	-802	-838
	<b>8.613</b>	<b>9.183</b>
<b>22 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN</b>		
Toegerekende personeelskosten	390	350
Toegerekende overige organisatiekosten	207	732
Toegerekende afschrijvingen	20	24
<b>Subtotaal toegerekend kostenverdeelstaat</b>	<b>617</b>	<b>1.106</b>
<b>23 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>5.626</b>	<b>6.659</b>
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.370</b>	<b>1.418</b>

<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>24 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Onrendabele investeringen bestaand bezit	-13.818	-516
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-35.881	-23.198
Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	9.046	1.480
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	526	172
Vastgoedontwikkeling	1.168	939
	<b>-38.959</b>	<b>-21.124</b>
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	-4.561	-3.801
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.137	-1.727
Toegerekende afschrijvingen	-230	-258
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-6.928</b>	<b>-5.786</b>
<b>Totaal van overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille</b>	<b>-45.887</b>	<b>-26.910</b>

<b>25 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Waardeverandering DAEB vastgoed	-78.001	-129.196
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	-34.177	-5.157
<b>Waardeverandering bestaand bezit</b>	<b>-112.178</b>	<b>-134.353</b>

Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 241,9 miljoen en een toename van € 129,7 miljoen.

(x € 1.000,-)

<b>26 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	291	648
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	8	126
Waardeverandering Eigen huurwoningen	-49	-935
	<b>250</b>	<b>-161</b>
Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 262.000 en een toename van € 511.000.		
<b>27 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP</b>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-82	-56
Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 109.000 en een toename van € 28.000.		
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-157.897</b>	<b>-161.480</b>

(x € 1.000,-)

<b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>28 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	109	133
Opbrengsten van overige dienstverlening	586	549
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	-7	29
Beheervergoeding Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	139	136
	<b>827</b>	<b>847</b>
In de post opbrengsten overige dienstverlening is een opbrengst van € 19.617 (2022 €19.067) verantwoord. 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).		
<b>29 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
Exploitatieovereenkomst Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	250	494
Kosten van VoV-activiteiten	6	2
Overige lasten	179	264
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	112	120
Toegerekende overige organisatiekosten	30	28
Toegerekende afschrijvingen	6	8
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>148</b>	<b>156</b>
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>583</b>	<b>916</b>
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>244</b>	<b>-69</b>

(x € 1.000,-)

<b>30 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	-319
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	100	113
Overige bestuurskosten	49	33
Kosten externe controle	303	291
Personeelsvereniging	9	5
Bijdrage Aw	128	126
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	1.388	1.326
Toegerekende overige organisatiekosten	336	287
Toegerekende afschrijvingen	69	83
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>1.793</b>	<b>1.696</b>
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>2.382</b>	<b>1.945</b>

**Honorarium Deloitte**

1. Controle van de jaarrekening	263	244
2. Andere controle opdrachten	21	10
3. Fiscale adviesdiensten	0	0
4. Andere niet controle diensten	0	0
<b>Totale honoraria Deloitte</b>	<b>284</b>	<b>254</b>

De totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

**31 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID**

Leefbaarheidskosten	3.158	2.651
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	8.107	6.920
Toegerekende overige organisatiekosten	3.234	2.743
Toegerekende afschrijvingen	519	604
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>11.859</b>	<b>10.267</b>
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>15.018</b>	<b>12.918</b>

(x € 1.000,-)

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2023	2022
<b>32 WIJZIGINGEN IN DE WAARDE VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN EFFECTEN DIE TOT DE VLOTTENDE ACTIVA BEHOREN</b>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-839	20.660
<b>33 OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN</b>		
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	54	54
Rente opbrengst leningen	4	7
	<b>58</b>	<b>61</b>
<b>34 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>		
Vrijval disagio leningen Mooliland	111	443
Overige rentebaten	1.200	7
	<b>1.311</b>	<b>450</b>
<b>35 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>		
Rentelasten schulden aan overheid	-715	-769
Rentelasten schulden aan banken	-30.307	-27.039
Overige rentelasten en bankkosten	-454	-493
	<b>-31.476</b>	<b>-28.301</b>
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-30.947</b>	<b>-7.130</b>
<b>36 BELASTINGEN</b>		
<b>Belastingdruk winst-en verliesrekening</b>		
De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Vennootschapsbelasting	-15.297	-3.771
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	191	-4.658
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	1.380	-552
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. Vestia lening	0	-1.758
	<b>-13.726</b>	<b>-10.739</b>

(x € 1.000,-)

AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT	2023	2022
Winst vóór belastingen	-105.839	-87.262
Lokale belastingtarief	25,80%	25,80%
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	-27.304	-22.514
Belastingeffect van permanente verschillen	15	16
Correcties voorgaande jaren	752	-5.801
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	39.952	39.554
Impact waarderen tegen contante waarde	229	-812
Impact tariefopstapje	-13	-43
Impact winst vóór belastingen niet geconsolideerde entiteiten	96	339
<b>Totaal</b>	<b>13.725</b>	<b>10.739</b>
	<b>-12,97%</b>	<b>-12,31%</b>
De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt -13,0% (2022 -12,3%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2023 met name veroorzaakt door de niet aftrekbare ATAD-rente en de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed.		
<b>37 RESULTAAT DEELNEMINGEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	-86	704







# 9. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2023

## 9.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>38 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>1.244</b>	<b>1.999</b>
<b>39 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.403.657	3.440.649
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.176	7.597
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	52.318	34.349
	<b>3.463.151</b>	<b>3.482.595</b>
<b>40 MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.292	11.843
	<b>11.292</b>	<b>11.843</b>
<b>41 FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	380.869	413.712
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.942	2.942
Latente belastingvorderingen	8.251	6.800
Overige vorderingen	108.759	109.918
	<b>500.821</b>	<b>533.372</b>
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	<b>3.976.508</b>	<b>4.029.809</b>

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>42 VOORRADEN</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.501	3.985
	<b>1.501</b>	<b>3.985</b>
<b>43 VORDERINGEN</b>		
Huurdebiteuren	2.291	2.305
Belastingen en premies sociale verzekering	7.049	4.069
Overige vorderingen	8.043	7.451
Overlopende activa	1.099	3.153
	<b>18.482</b>	<b>16.978</b>
<b>44 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>16.204</b>	<b>6.634</b>
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>36.187</b>	<b>27.597</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>4.012.695</b>	<b>4.057.406</b>

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>45 EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	1.674.758	1.749.676
Wettelijke reserve deelneming	149.941	181.823
Overige reserves	1.026.199	1.016.697
Onverdeeld resultaat	-119.651	-97.298
	<b>2.731.247</b>	<b>2.850.998</b>
<b>46 VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	30.307	23.560
Overige voorzieningen	551	675
	<b>30.858</b>	<b>24.235</b>
<b>47 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	20.768	22.785
Schulden aan banken	1.130.460	1.065.737
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.610	5.873
Overige schulden	14.690	14.107
	<b>1.171.528</b>	<b>1.108.502</b>
<b>48 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	2.017	1.962
Schulden aan banken	30.074	32.581
Schulden aan leveranciers	8.265	7.588
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	1.753	609
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.426	8.423
Overige schulden	6.395	5.670
Overlopende passiva	21.132	16.938
	<b>79.062</b>	<b>73.771</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>4.012.695</b>	<b>4.057.406</b>

## 9.2 ENKELVOUDIGE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2023

(x € 1.000,-)

	2023	2022
49 Huuropbrengsten	168.167	165.436
50 Opbrengsten servicecontracten	4.801	3.369
51 Lasten servicecontracten	-5.325	-3.835
52 Overheidsbijdragen	107	27
53 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-11.041	-8.847
54 Lasten onderhoudsactiviteiten	-61.185	-52.239
55 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.483	-22.464
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>84.041</b>	<b>81.447</b>
56 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.332	13.375
57 Toegerekende organisatiekosten	-614	-1.103
58 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.442	-10.752
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.276</b>	<b>1.520</b>
59 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-39.447	-25.189
60 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-78.001	-129.196
61 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-64	-825
62 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-66	-61
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-117.578</b>	<b>-155.271</b>
63 Opbrengsten overige activiteiten	833	841
64 Kosten overige activiteiten	-519	-870
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>314</b>	<b>-29</b>
<b>65 Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.199</b>	<b>-1.770</b>
<b>66 Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-15.018</b>	<b>-12.918</b>
67 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-839	20.660
68 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	54	54
69 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	873	449
70 Rentelasten en soortgelijke kosten	-27.217	-25.395
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-27.129</b>	<b>-4.232</b>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-75.293</b>	<b>-91.256</b>
71 Belastingen	-11.516	-8.076
72 Resultaat uit deelnemingen	-32.842	2.034
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-119.651</b>	<b>-97.298</b>

### 9.3 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE) 2023

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten:</b>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	170.313	167.364
Vergoedingen	3.897	4.031
Overige bedrijfsontvangsten	4.452	4.897
Ontvangen interest	662	3
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>179.324</b>	<b>176.295</b>
Uitgaven:		
Erfpacht	0	6
Betalingen aan werknemers	21.726	21.018
Onderhoudsuitgaven	56.415	49.404
Overige bedrijfsuitgaven	33.800	33.479
Betaalde interest	25.921	25.096
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.611	631
Verhuurderheffing	0	7.578
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.106	2.687
Vennootschapsbelasting	17.459	9.347
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>160.038</b>	<b>149.246</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>19.286</b>	<b>27.049</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.346	11.499
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>10.346</b>	<b>11.499</b>
MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten:		
Nieuwbouw huur	35.373	14.812
Verbeteruitgaven	27.570	35.478
Aankoop woongelegenheden	20.644	38.727
Sloopuitgaven	323	375
Investerings overig	84	787
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>83.994</b>	<b>90.179</b>
<b>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-73.648</b>	<b>-78.680</b>

	2023	2022
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	1.797
Ontvangsten overig	-1	1
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-1</b>	<b>1.798</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-73.649</b>	<b>-76.882</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten:		
Nieuwe te borgen leningen	105.000	82.000
Mutatie Margin Calls	2.400	17.600
Uitgaven:		
Aflossing geborgde leningen	43.466	62.895
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>63.934</b>	<b>36.705</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>9.570</b>	<b>-13.128</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE</b>	<b>6.634</b>	<b>19.762</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>16.204</b>	<b>6.634</b>



#### 9.4 GRONDSLAGEN OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

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

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

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

#### SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN

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

#### EIGEN VERMOGEN

##### Herwaarderingsreserve

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan. Het gerealiseerde deel van de

herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht. Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de oorspronkelijke boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarde opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs.

Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en 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 2023

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	2023	2022
<b>38 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.461	13.911
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-12.462	-11.573
	<b>1.999</b>	<b>2.338</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	2	573
Desinvesterings	-7	-23
Afschrijvingen	-749	-889
	<b>-754</b>	<b>-339</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.456	14.461
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-13.212	-12.462
	<b>1.244</b>	<b>1.999</b>
Afschrijvingspercentages (lineaire afschrijving)	20%	20%

(x € 1.000,-)

39 VASTGOEDBELEGGINGEN	2023	2022
<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.741.350	1.682.948
Cumulatieve herwaarderings	1.785.977	1.921.976
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-86.678	-63.292
	<b>3.440.649</b>	<b>3.541.632</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen - initiële verkrijgingen	168	12.816
Investeringen - oplevering nieuwbouw	29.248	13.483
Investeringen - uitgave na eerste verwerking	15.764	19.722
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.972	-7.559
Subsidies	0	-4.085
Overboekingen van / naar voorraden	-1.071	-4.045
Overboekingen van / naar vastgoed vastgoed in ontwikkeling	-1.296	-2.251
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	166	132
Aanpassing marktwaarde	-78.001	-129.196
	<b>-36.994</b>	<b>-100.983</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.803.402	1.741.350
Cumulatieve herwaarderings	1.700.267	1.785.977
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-100.012	-86.678
	<b>3.403.657</b>	<b>3.440.649</b>

**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 2023 € 4.661 miljoen (2022 € 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 (2022 circa € 2,8 miljard).

**Verhuureenheden**

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 26.695 verhuureenheden (2022 26.581 verhuureenheden).

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.024	5.143
Cumulatieve herwaarderings	2.573	3.380
	<b>7.597</b>	<b>8.523</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	0	3
Desinvesteringen	-247	-108
Herwaarderings	-7	-690
Overboekingen van MVA i.e.	-166	-132
	<b>-420</b>	<b>-927</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.712	5.024
Cumulatieve herwaarderings	2.464	2.573
	<b>7.176</b>	<b>7.597</b>

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUUR WONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.215	3.809
Cumulatieve herwaarderings	538	2.035
	<b>1.753</b>	<b>5.844</b>
<b>Mutaties</b>		
Desinvesteringen	-0	-247
Herwaarderings	-65	58
Overboekingen van MVA i.e.	-166	0
	<b>-231</b>	<b>-189</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.049	3.614
Cumulatieve herwaarderings	472	2.041
	<b>1.521</b>	<b>5.655</b>

\*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 19 Eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2022 21 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. Deterugkoopplicht 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 38 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2022 40 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	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	56.274	22.347
Cumulatieve waardeverminderingen	-45.485	-25.459
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	23.561	13.548
	<b>34.350</b>	<b>10.436</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	33.566	47.001
Investeringen - initiële verkrijgingen	28.746	0
Overboekingen van MVA i.e.	1.296	2.251
Desinvesteringen	110	0
Dotatie voorziening	-30.562	-21.771
Onttrekking voorziening	8.586	1.272
Subsidies	-1.271	-1.369
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-29.248	-13.483
	<b>11.223</b>	<b>13.899</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	84.842	56.274
Cumulatieve waardeverminderingen	-62.831	-45.485
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	30.307	23.561
	<b>52.318</b>	<b>34.349</b>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1.188.000 (2022 € 338.000 ) aan bouwrente geactiveerd met een gemiddeld rentepercentage van 2,53% (2022 2,54%).

(x € 1.000,-)

40 MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE</b>		
Kantoorgebouwen	9.901	10.267
Vervoermiddelen	266	293
Inventaris	646	752
Warmtemeters	480	531
	<b>11.292</b>	<b>11.843</b>

(x € 1.000,-)

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.902	18.837
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.059	-6.363
	<b>11.843</b>	<b>12.474</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	351	421
Desinvesteringen	-30	-357
Afschrijvingen desinvesteringen	0	293
Afschrijvingen	-871	-989
	<b>-550</b>	<b>-632</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.222	18.902
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.930	-7.059
	<b>11.292</b>	<b>11.843</b>

#### AFSCHRIJVINGEN

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

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

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



(x € 1.000,-)

41 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN	LATENTE BELASTING-VORDERING	TOTAAL
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>413.710</b>	<b>2.942</b>	<b>6.800</b>	<b>423.452</b>
Investerings	0	0	1.451	1.451
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	-32.841	0	0	-32.841
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>380.869</b>	<b>2.942</b>	<b>8.251</b>	<b>392.062</b>

(x € 1.000,-)

AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	2023	2022
<b>Wonen Limburg Holding B.V.</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>6.659</b>	<b>5.955</b>
Aandeel in het resultaat	-85	704
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>6.574</b>	<b>6.659</b>
<b>Wonen Limburg Accent B.V.</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>407.051</b>	<b>407.520</b>
Aandeel in het resultaat	-32.756	1.330
Uitbetaald dividend	0	-1.797
<b>Boekwaarde per 31 januari</b>	<b>374.295</b>	<b>407.053</b>

(x € 1.000,-)

VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN	2023	2022
<b>Lening U/G Wonen Limburg Holding B.V.</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.942</b>	<b>2.942</b>
Mutatie	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.942</b>	<b>2.942</b>

(x € 1.000,-)

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen	3.435	3.244
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	4.816	3.556
	<b>8.251</b>	<b>6.800</b>

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 24,6 jaar (2022 24,6).  
Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.244</b>	<b>7.902</b>
Mutatie boekjaar	191	-4.658
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.435</b>	<b>3.244</b>

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

Het nominale waardeverschil bedraagt € 14,7 miljoen (2022 € 14,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,92%. De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt in 2023 € 13,3 miljoen (2022 € 12,6 miljoen), zodat de waarde ultimo 2023 € 3,4 miljoen bedraagt.

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

(x € 1.000,-)

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.556</b>	<b>4.036</b>
Mutatie boekjaar	1.260	-480
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.816</b>	<b>3.556</b>

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

Het nominale waardeverschil bedraagt € 22,7 miljoen (2022 € 17,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,92%. De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt in 2023 € 18,7 miljoen (2022 € 18,1 miljoen), zodat de waarde ultimo 2023 € 4,8 miljoen bedraagt.

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

(x € 1.000,-)

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VESTIA LENING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>1.758</b>
Mutatie boekjaar	0	-1.758
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000,-)

<b>OVERIGE VORDERINGEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Herstructurering derivatenportefeuille</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>109.918</b>	<b>106.639</b>
Herstructurering derivatenportefeuille	1.822	6.170
Amortisatie	-2.981	-2.891
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>108.759</b>	<b>109.918</b>

In 2023 zijn er 2 derivaten met breakclausules doorgezakt in twee vastrentende leningen, aanvullende op de reeds in het verleden doorgezakte derivaten. 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 2023.

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>42 VOORRADEN</b>		
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Verkrijgingsprijs	1.501	3.985
De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 11 verhuurbare eenheden (2022 28 verhuurbare eenheden).		
De verwachting is dat deze eenheden binnen één jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde, zijnde € 1,5 miljoen. Dit is dus de verwachte opbrengst.		
<b>43 VORDERINGEN</b>		
<b>Huurdebiteuren</b>		
Te vorderen huren zittende huurders	1.338	1.314
Te vorderen huren vertrokken huurders	2.714	2.518
	<b>4.052</b>	<b>3.832</b>
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.761	-1.527
	<b>2.291</b>	<b>2.305</b>

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

	AANTAL HUURDERS 31-12-2023	AANTAL HUURDERS 31-12-2022	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2023	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2022
<b>Achterstand</b>				
tot en met 1 maand	650	798	380	418
2 t/m 3 maanden	190	202	251	160
4 maanden en meer	456	501	707	736
	<b>1.296</b>	<b>1.501</b>	<b>1.338</b>	<b>1.314</b>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 2,4% van de nettojaarhuur 2022 2,3%)

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.527</b>	<b>1.338</b>
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	1.041	811
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-807	-622
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.761</b>	<b>1.527</b>

(x € 1.000,-)

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	7.049	4.069
<b>Overige vorderingen</b>		
Margin calls	0	2.400
Te verrekenen leveringen en diensten	6.803	4.827
Overige debiteuren	1.165	197
Overige vorderingen	75	27
	<b>8.043</b>	<b>7.451</b>

Per ultimo 2023 heeft Wonen Limburg geen derivaten met bijstortverplichtingen meer.

In 2023 is na het doorzakken van twee derivaten al het gestort onderpand retour ontvangen.

<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	224	463
Nog te ontvangen verkoop woningen	0	1.923
Overige overlopende activa	875	767
	<b>1.099</b>	<b>3.153</b>

<b>44 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
Rekening courant banken	16.198	6.626
Overige bank/spaartegoeden	1	0
Kas	5	8
	<b>16.204</b>	<b>6.634</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

## PASSIVA

### 45 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, belastingen en waardeverminderingen.

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
<b>Boekwaarde per 1 januari 2022</b>	<b>1.890.995</b>	<b>1.595</b>	<b>1.892.590</b>
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	35.574
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-171.543	-802	-172.346
Overige mutaties	78	-78	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>1.748.960</b>	<b>716</b>	<b>1.749.676</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2023 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	HERWAARDERINGS- RESERVE DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGSRE- SERVE ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOOR- WAARDEN	TOTAAL
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>1.748.960</b>	<b>716</b>	<b>1.749.676</b>
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.627	0	-3.627
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.035	0	-1.035
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	98.095	27	98.122
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-168.286	-74	-168.359
Overige mutaties	45	-64	-19
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.674.152</b>	<b>605</b>	<b>1.674.758</b>

Per 31 december 2023 is in totaal € 1,7 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2022: € 1,7 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 € 1,1 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 markthuurlen 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	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>181.823</b>	<b>187.456</b>
Toename ten laste van de overige reserves	-31.882	-5.633
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>149.941</b>	<b>181.823</b>
De wettelijke reserve deelneming heeft betrekking op de herwaarderingsreserve die is gevormd bij Wonen Limburg Accent B.V.		
<b>OVERIGE RESERVES</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.016.697</b>	<b>400.978</b>
Uit resultaatbestemming	-97.298	467.172
Toename ten gunste van de wettelijke reserve deelneming	31.882	5.633
Toename ten gunste van de herwaarderingsreserve	74.918	142.914
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.026.199</b>	<b>1.016.697</b>

#### VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2023

De Raad van Bestuur stelt vast dat het resultaat van het lopend boekjaar wordt toegevoegd aan de overige reserves en de mutaties met de wettelijke reserves en de herwaarderingsreserve worden onderling rechtstreeks geboekt. Dit voorstel is nog niet verwerkt in voorliggende jaarrekening.

#### RESULTAATBESTEMMING 2022

De jaarrekening 2022 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20 april 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.



(x € 1.000,-)

ONVERDEELD RESULTAAT	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>-97.298</b>	<b>467.172</b>
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	97.298	-467.172
Onverdeeld resultaat boekjaar	-119.651	-97.298
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>-119.651</b>	<b>-97.298</b>

(x € 1.000,-)

46 VOORZIENINGEN	31-12-2023	31-12-2022
<b>Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen</b>	<b>30.307</b>	<b>23.560</b>
<b>Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>23.560</b>	<b>13.549</b>
Dotatie	30.563	21.771
Onttrekking	-8.585	-1.272
Overige mutaties	-7.201	-6.652
Uitgaven	-8.030	-3.836
<b>Boekwaarde over 31 december</b>	<b>30.307</b>	<b>23.560</b>

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

Voorziening verduurzaming		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>22.929</b>
Dotatie	0	477
Onttrekking	0	-23.406
<b>Boekwaarde over 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000,-)

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Overige voorzieningen</b>		
Loopbaanontwikkelingsbudget	126	121
Uitgestelde beloningen	425	554
	<b>551</b>	<b>675</b>

	2023	2022
<b>Loopbaanontwikkelingsbudget</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>121</b>	<b>127</b>
Dotatie	90	35
Onttrekking	-85	-41
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>126</b>	<b>121</b>
<b>Uitgestelde beloningen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>554</b>	<b>510</b>
Mutatie	-109	67
Onttrekking	-20	-23
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>425</b>	<b>554</b>

De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

(x € 1.000,-)

47 LANGLOPENDE SCHULDEN	EINDSTAND 31-12-2023	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2024	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
Schulden aan overheid	22.785	2.017	8.658	12.110
Schulden aan banken	1.160.534	30.074	187.532	942.928
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.610	0	5.610	0
Overige schulden	14.690	0	0	14.690
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.203.619</b>	<b>32.091</b>	<b>201.800</b>	<b>969.728</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>Schulden aan overheid</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>24.747</b>	<b>26.656</b>
Aflossing	-1.962	-1.909
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>22.785</b>	<b>24.747</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.017	-1.962
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>20.768</b>	<b>22.785</b>
<b>Schulden aan banken</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.098.318</b>	<b>1.074.101</b>
Nieuwe leningen	105.000	82.000
Agio agv herstructurering	1.821	6.171
Amortisatie	-3.047	-2.956
Aflossingen	-41.558	-60.998
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.160.534</b>	<b>1.098.318</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-30.074	-32.581
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>1.130.460</b>	<b>1.065.737</b>

Tot en met 2022 is agio ontstaan door de doorzak van derivaten met breakclausules in leningen. Aanvullend zijn in 2023 twee derivaten doorgezakt. Deze post wikkelt, evenals de overige vorderingen herstructurering derivatenportefeuille, af conform de oorspronkelijke derivatencontracten.

#### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille ultimo 2023, exclusief derivaten, is € 1.149 miljoen (ultimo 2022 € 1.034 miljoen).

#### 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 2023 38 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.

(x € 1.000,-)

RENTEPERCENTAGE	EURO	RESTERENDE LOOPTIJD	EURO	RESTERENDE HERZIENINGSPERIODE	EURO
< 1%	200.330	< 1 jaar (kortlopend)	29.023	< 1 jaar (kortlopend)	29.023
1% - 2%	219.492	van 1 tot 5 jaar	87.493	van 1 tot 5 jaar	98.380
2% - 3%	153.258	> 5 jaar	955.038	> 5 jaar	944.151
3% - 4%	283.119				
4% - 5%	209.932				
5% - 6%	4.557				
>6%	866				
<b>TOTAAL</b>	<b>1.071.554</b>		<b>1.071.554</b>		<b>1.071.554</b>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteinstrumenten, bedraagt 2,59% (2022 2,53%).

(x € 1.000,-)

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Slimmer kopen	4.635	4.827
De eigen huurwoningen	975	1.046
	<b>5.610</b>	<b>5.873</b>

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
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>4.827</b>	<b>1.046</b>	<b>5.873</b>
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	-247	-71	-318
Herwaardering	55	0	55
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>4.635</b>	<b>975</b>	<b>5.610</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>Overige schulden</b>		
<b>Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>14.107</b>	<b>35.022</b>
Waardeveranderingen	583	-20.915
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>14.690</b>	<b>14.107</b>

(x € 1.000,-)

<b>48 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	2.017	1.962
Schulden aan banken	30.074	32.581
	<b>32.091</b>	<b>34.543</b>
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.		
<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b>8.265</b>	<b>7.588</b>
<b>Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft</b>		
Wonen Limburg Accent B.V.	216	309
Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	1.537	300
	<b>1.753</b>	<b>609</b>
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Vennootschapsbelasting	477	1.939
Omzetbelasting	7.787	5.364
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	842	823
Sociale lasten	320	297
	<b>9.426</b>	<b>8.423</b>
<b>Overige Schulden</b>		
Te verrekenen leveringen en diensten	6.004	5.453
Overige schulden	391	217
	<b>6.395</b>	<b>5.670</b>
<b>Overlopende Passiva</b>		
Niet-ervallen rente	10.615	9.461
Disagio leningen Mooiland	0	111
Vooruitontvangen huren	1.187	1.138
Nog te ontvangen facturen	7.834	5.224
Overige overlopende passiva	1.496	1.002
	<b>21.132</b>	<b>16.936</b>

**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.

<b>RENTERISICO</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
	6,7	7,0%	3,5%	3,7%	2,8%

**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 miljoen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Wonen Limburg niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Wonen Limburg.

**B. NOG TE STORTEN LENINGEN**

Wonen Limburg heeft in december 2023 een lening met een hoofdsom van € 25 miljoen aangetrokken. De lening wordt gestort op 26 februari 2024.

**C. LENINGEN IN VVE'S**

In 2022 heeft een VvE een lening aangetrokken bij het Nationaal Warmtefonds. Het breukdeel van Wonen Limburg in deze VvE is 48,25%. Ultimo 2023 bedroeg de uitstaande hoofdsom € 949.000 (ultimo 2022 € 987.000). Het deel voor Wonen Limburg is ultimo 2023 € 458.000 (ultimo 2022 € 476.000).

**D. AANGEGANE VERPLICHTINGEN**

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 37,9 miljoen (2022 € 3,5 miljoen). In 2023 zijn meerdere grote verplichtingen aangegaan met betrekking tot de projecten.

LANGDURIGE CONTRACTEN	< 1 JAAR	1 T/M 4 JAAR	> 5 JAAR
Software licenties, hardware e.d.	€ 647.165	€ 453.600	€ 105.000

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 2023 is nog 19 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.

**E. 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 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.

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2023 en het resultaat over 2023.

**9.6 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023**

(x € 1.000,-)

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
<b>49 HUUROPBRENGSTEN</b>		
Woningen en woongebouwen	167.332	164.361
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.325	3.214
	<b>170.657</b>	<b>167.575</b>
Huurderving wegens leegstand	-1.449	-1.327
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-1.041	-812
	<b>168.167</b>	<b>165.436</b>
De huurderving wegens leegstand is 0,85 % van de bruto-jaarhuur (2022 0,79 %). De gemiddelde huurverlaging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is -1,18 %.		
<b>50 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	4.150	4.092
Opbrengstenderving wegens leegstand	-58	-61
	<b>4.092</b>	<b>4.031</b>
Te verrekenen met huurders	709	-662
	<b>4.801</b>	<b>3.369</b>
De vergoedingsderving bedraagt 1,40% (2022 1,50%) van de vergoeding.		
<b>51 LASTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	<b>5.325</b>	<b>3.835</b>
<b>52 OVERHEIDSBIJDRAGEN</b>		
Bijdrage van de gemeente in de exploitatiekosten van woningaanpassing mindervaliden	<b>107</b>	<b>27</b>



(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>53 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN</b>		
Gas, water, elektra leegstand	94	39
Overige lasten	1.354	1.084
<b>Subtotaal</b>	<b>1.448</b>	<b>1.123</b>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	8.014	6.942
Toegerekende overige organisatiekosten	3.481	2.924
Toegerekende afschrijvingen	492	589
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>11.987</b>	<b>10.455</b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen voor administratie	-194	-196
Overige baten	-485	-858
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-52	-58
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V	-1.663	-1.618
<b>Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>-2.394</b>	<b>-2.730</b>
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>11.041</b>	<b>8.848</b>

(x € 1.000,-)

<b>LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN</b>	2023	2022
Salarissen	16.855	16.157
Sociale lasten	2.546	2.413
Pensioenlasten	2.053	2.081
<b>Subtotaal</b>	<b>21.454</b>	<b>20.651</b>

**PERSONEELSLEDEN**

Gedurende het jaar 2023 had Wonen Limburg gemiddeld 256 medewerkers in dienst (2022: 256). Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2023	2022
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur & Staf	10,96	10,77
Strategie & Organisatieadvies	22,54	23,14
Bedrijfsvoering	64,76	68,19
Vastgoed	25,38	23,40
Mens & Maatschappij	132,61	130,20
<b>Subtotaal</b>	<b>256,25</b>	<b>255,70</b>

**BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS**

De bezoldiging van de bestuurder over het boekjaar 2023 bedroeg in totaal € 222.500 (2022: € 215.500).

(x € 1.000,-)

<b>54 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN</b>	2023	2022
Kosten niet planmatig onderhoud	24.552	21.185
Kosten planmatig onderhoud	27.442	22.640
<b>Totaal lasten onderhoud</b>	<b>51.994</b>	<b>43.825</b>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	5.193	4.973
Toegerekende overige organisatiekosten	4.396	3.837
Toegerekende afschrijvingen	291	317
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>9.880</b>	<b>9.127</b>
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	-689	-713
<b>Subtotaal overige bedrijfslasten</b>	<b>-689</b>	<b>-713</b>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>61.185</b>	<b>52.239</b>



(x € 1.000,-)

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	2023	2022
<b>63 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
Vergoeding voor algemeen beheer en administratie	122	133
Opbrengsten van overige dienstverlening	569	531
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	-7	29
Beheervergoeding Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	139	136
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	10	12
	<b>833</b>	<b>841</b>
In de post opbrengsten overige dienstverlening is een opbrengst van € 19.617 (2022 €19.067) 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).		
<b>64 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
Exploitatieovereenkomst Warmtelevering Wonen Limburg B.V.	250	494
Kosten van VoV-activiteiten	4	2
Overige lasten	118	218
Toegerekende personeelskosten	112	120
Toegerekende overige organisatiekosten	29	28
Toegerekende afschrijvingen	6	8
	<b>519</b>	<b>870</b>
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>314</b>	<b>-29</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>65 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN</b>		
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	-319
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	100	113
Overige bestuurskosten	49	33
Kosten externe controle	268	261
Personeelsvereniging	9	5
Bijdrage Aw	116	126
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	-135	-144
	407	75
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	1.388	1.326
Toegerekende overige organisatiekosten	336	287
Toegerekende afschrijvingen	68	82
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>1.792</b>	<b>1.695</b>
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>2.199</b>	<b>1.770</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>66 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID</b>		
Leefbaarheidskosten	3.158	2.651
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	8.107	6.920
Toegerekende overige organisatiekosten	3.234	2.743
Toegerekende afschrijvingen	519	604
<b>Subtotaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>11.859</b>	<b>10.267</b>
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>15.018</b>	<b>12.918</b>

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2023	2022
<b>67 WIJZIGINGEN IN DE WAARDE VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN EFFECTEN DIE TOT DE VLOTTENDE ACTIVA BEHOREN</b>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-839	20.660

<b>68 OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN</b>		
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	54	54

<b>69 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>		
Vrijval disagio leningen Mooiland	111	443
Overige rentebaten	762	6
	<b>873</b>	<b>449</b>

<b>70 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>		
Rentelasten schulden aan overheid	-715	-769
Rentelasten schulden aan banken	-26.168	-24.248
Overige rentelasten en bankkosten	-334	-378
	<b>-27.217</b>	<b>-25.395</b>
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-27.129</b>	<b>-4.232</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>71 BELASTINGEN</b>		
De belastinglast over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Vennootschapsbelasting	-12.967	-1.180
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	191	-4.658
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	1.260	-480
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. Vestia lening	0	-1.758
	<b>-11.516</b>	<b>-8.076</b>

(x € 1.000,-)

	2023	2022
<b>72 RESULTAAT DEELNEMINGEN</b>		
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	-86	704
Resultaat deelneming Wonen Limburg Accent B.V.	-32.756	1.330
	<b>-32.842</b>	<b>2.034</b>

(x € 1.000,-)

AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT	2023		2022	
Winst vóór belastingen	-75.293		-91.256	
Lokale belastingtarief		25,80%		25,80%
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	-19.423	25,80%	-23.544	25,80%
Belastingeffect van permanente verschillen	15	-0,02%	16	-0,02%
Correcties voorgaande jaren	1.494	-1,98%	-5.652	6,19%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	29.197	-38,78%	37.754	-41,37%
Impact waarden tegen contante waarde	147	-0,20%	-808	0,89%
Impact tariefopstapje	-10	0,01%	-29	0,03%
Impact winst vóór belastingen niet geconsolideerde entiteiten	96	-0,13%	339	-0,37%
<b>Totaal</b>	<b>11.516</b>	<b>-15,30%</b>	<b>8.076</b>	<b>-8,85%</b>

De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt -15,3% (2022: -8,9%). Het verschil tussen de effectieve en de nominale belastingschuld wordt in 2023 met name veroorzaakt door de niet aftrekbare ATAD-rente en de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed.



## 9.7 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

**WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING WONEN LIMBURG** De toepasselijke bezoldingsklasse welke van toepassing is voor de topfunctionarissen van Stichting Wonen Limburg is klasse H. De WNT is van toepassing op Stichting Wonen Limburg.

De WNT is van toepassing op Stichting Wonen Limburg. Het voor Stichting Wonen Limburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000.

(x € 1,-)

BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN	G.G.M.P. PEETERS 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 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

### BEZOLDIGING

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	200.039
Beloningen betaalbaar op termijn	22.461
<b>Subtotaal</b>	<b>222.500</b>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>Bezoldiging</b>	<b>222.500</b>

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t

### GEGEVENS 2022

Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2022 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

### BEZOLDIGING

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	195.362
Beloningen betaalbaar op termijn	20.138
<b>Subtotaal</b>	<b>215.500</b>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>215.500</b>

(x € 1,-)

TOEZICHTHOUDENDE TOPFUNCTIONARISSEN	C.H.J. VAN DER LUIJT*	C.P.W.J. STIENEN**	P.W. HOOGERS***
-------------------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------

### GEGEVENS 2023

Functiegegevens	VOORZITTER 01/01 - 31/12	LID 01/01 - 31/12	LID 01/01-31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2023			

### Bezoldiging

Bezoldiging	23.461	16.911	15.641
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.326	21.139	19.551
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0

### GEGEVENS 2022

	C.H.J. VAN DER LUIJT	C.P.W.J. STIENEN	P.W. HOOGERS
--	-------------------------	---------------------	-----------------

### Functiegegevens

	VOORZITTER 01/01 - 31/12	LID 01/01 - 31/12	LID 01/01 - 31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2022			

### Bezoldiging

Bezoldiging	25.920	17.280	17.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600

Drie commissarissen hebben een korte periode in 2023 geen bezoldiging ontvangen omdat de zittingstermijn was afgelopen en de herbenoeming niet direct aansloot op de afgelopen zittingstermijn. Kortom, er zat een tijd tussen afloop en herbenoeming waarbij er geen bezoldiging mocht plaatsvinden.

Dit betreft de volgende periodes:

- \* 1-7-2023 t/m 14-8-2023.
- \*\* 1-7-2023 t/m 14-08-2023.
- \*\*\* 1-7-2023 t/m 19-7-2023.

(x € 1,-)

	<b>AI.H. VAN WANING</b>	<b>A.M.C. SCHUITEMAKER</b>	<b>H. VAN NIEUWENHUIJZE</b>
<b>GEGEVENS 2023</b>			
<b>Functiegegevens</b>	<b>LID</b>	<b>LID</b>	<b>LID</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	<b>01/01 - 31/12</b>	<b>01/01 - 31/12</b>	<b>01/01 - 29/06</b>
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	17.840	17.840	8.798
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	22.300	10.997
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
<b>GEGEVENS 2022</b>			
	<b>A. VAN WANING</b>	<b>A. SCHUITEMAKER</b>	<b>H. VAN NIEUWENHUIJZE</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>LID</b>	<b>LID</b>	<b>LID</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	<b>01/01 - 31/12</b>	<b>01/01 - 31/12</b>	<b>01/01 - 31/12</b>
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	17.280	17.280	17.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	21.600	21.600

In 2023 hebben geen beëindigingsuitkeringen plaatsgevonden.

#### ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 25 april 2024.

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 25 april 2024.

<b>Bestuurder</b>	<b>Raad van Commissarissen</b>
G.G.M.P. Peeters	C.H.J. van der Luijt
R.M. Lieben - van Kan	C.P.W.J. Stienen
	P.W. Hoogers
	A.I.H. van Waning
	A.M.C. Schuitemaker

# 10. OVERIGE GEGEVENS 2023

## 10.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Limburg.

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2023

#### ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 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, en onze bevindingen moeten 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 EUR 81,9 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, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 3,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023. 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 redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

#### 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-inschattingproces 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 zijn frauderisicoanalyse 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, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst 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 in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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 van onvoorspelbaarheid in. 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 compliance & risk officer, de manager financiën, de internal 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, door het lezen van notulen van vergaderingen en door kennis te nemen van de door de compliance & risk officer en de auditor uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Wij hebben forensisch specialisten 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 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 heeft 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 (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de 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.

#### **KERNPUNT 1: DE WAARDERING VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE**

##### **OMSCHRIJVING**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 EUR 3,90 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Wonen Limburg. Stichting Wonen Limburg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 77 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 gevalueerd 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 de in dit kader 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 90 – 95, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen 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 92 – 95 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden 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 bepaling van de marktwaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.



## KERNPUNT 2: DE BEPALING EN TOELICHTING VAN DE BELEIDSWAARDE VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

### OMSCHRIJVING

Op pagina 78 -79 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wonen Limburg gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald doormiddel van het aanpassen van vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling 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.

### CONTROLE-AANPAK

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 96 - 97 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 zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

### OBSERVATIE

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

### NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 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:

- het Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- de 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, 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 (verslagjaar 2023) 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 geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

### 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 bepalingen van en krachtens 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 2023, 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, 25 april 2024

Deloitte Accountants B.V.

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 2023 (EXCLUSIEF  
PERSONEELSKOSTEN) PER GEMEENTE**

GEMEENTE	TOTAAL
Beek	€ 4.477
Beekdaelen	€ 31.453
Brunssum	€ 17.966
Cranendonck	€ 1.706
Echt-Susteren	€ 821
Heerlen	€ 323.308
Horst aan de Maas	€ 244.373
Kerkrade	€ 144.356
Landgraaf	€ 23.199
Leudal	€ 80.575
Maasgouw	€ 182.591
Maastricht	€ 20.239
Nederweert	€ 3.189
Peel en Maas	€ 355.833
Roerdalen	€ 181.435
Roermond	€ 115.942
Simpelveld	€ 2.348
Sittard-Geleen	€ 133.310
Someren	€ 3.474
Stein	€ 71.499
Venlo	€ 23.982
Venray	€ 432.560
Voerendaal	€ 1.769
Weert	€ 319.429
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>€ 2.719.834</b>

**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 15-08-2027	Nee	Ja	Nee
P.W. Hoogers***	M	Lid	10-02-1954	01-07-2019 19-07-2027	Nee	Nee	Voorzitter
C.P.W.J. Stienen**	V	Lid Huurderscommissaris	08-05-1965	01-07-2019 15-08-2027	Nee	Nee	Nee
A.I.H. van Waning	V	Vicevoorzitter	01-02-1970	17-12-2020 17-12-2024	Ja	Nee	Ja
A.M.C. Schuitemaker	V	Lid Huurderscommissaris	17-09-1969	01-07-2021 01-07-2025	Ja	Voorzitter	Nee

Drie commissarissen hebben een korte periode in 2023 geen bezoldiging ontvangen omdat de zittingstermijn was afgelopen en de herbenoeming niet direct aansloot op de afgelopen zittingstermijn. Kortom, er zat een tijd tussen afloop en herbenoeming waarbij er geen bezoldiging mocht plaatsvinden.

Dit betreft de volgende periodes:

- \* 1-7-2023 t/m 14-8-2023.
- \*\* 1-7-2023 t/m 14-08-2023.
- \*\*\* 1-7-2023 t/m 19-7-2023.

**BESTUUR**

<b>Naam</b>	Peeters
<b>Voornaam</b>	Ger
<b>Voorletters</b>	G.G.M.P.
<b>Geslacht</b>	Man
<b>Geboortedatum</b>	10-10-1956
<b>Benoeming</b>	15 januari 2011, herbenoemd 15 januari 2019 en 15 januari 2023
<b>Hoofdfunctie</b>	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, verandarkunde 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:

- Kjenning: Maatschappelijke veerkracht: Kansen in de samenleving? (4 PE-punten)
- Kjenning: Managementgroep C8 tweedaagse (9 PE-punten)
- De Vernieuwde Stad: Studiereis Wenen (6 PE-punten)
- Kjenning: Over macht en tegenmacht (7,5 PE-punten)
- Atrivé: Presteren in tijden van schaarste (2 PE-punten)
- EY Masterclass: Deelname paneldiscussie stedelijke corporaties (2,5 PE-punten)
- DVS: Workshop Ongemak in de boardroom (2 PE-punten)

Met de behaalde 33 PE-punten voor 2023 is ruimschoots voldaan aan de norm.

### **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:

- Voorzitter Raad van Toezicht Effenaar te Eindhoven (tot oktober 2023)
- Lid Raad van Toezicht St. Openbaar Voortgezet Onderwijs Tilburg

##### ***Mevrouw R.M. Lieben - van Kan***

Bestuurder Wonen Limburg

Geen nevenfuncties

#### **RAAD VAN COMMISSARISSEN**

##### ***De heer C.H.J. van der Luijt***

Managing partner NexyZ Corporate Finance te Amsterdam

- Directeur Klimaat Partner Nederland te Nijmegen
- 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 (afgerond juni 2023)
- Bestuurslid Stichting bedreigde talen, Universiteit Leiden (afgerond december 2023)
- Delegatieleider Nederlandse delegatie van de Parlementaire Assemblee van de Raad van Europa (afgerond juni 2023)
- Voorzitter Raad van Toezicht Bonnefantenmuseum te Maastricht
- Lid Raad van Toezicht Stichting IISG te Amsterdam
- Lid Raad van Advies Action for Hope te België/ Libanon

##### ***Mevrouw A.I.H. van Waning***

Directeur/eigenaar Cairos B.V. – bureau gericht op Impact: strategie, consultancy, implementatie en projectmanagement

- Vicevoorzitter bestuur FIN Branchevereniging van Fondsen & Foundations te Den Haag
- Bestuurslid Stichting van Rees-Klatte te Den Haag
- Penningmeester Utrechts Oranje Comité te Utrecht
- Vicevoorzitter Praktech Vak- en Ontwikkelingschool Limburg te Cadier en Keer (tot 1 september 2023)
- Directeur 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 (afgetreden per 29 juni 2023)

- Lid Vereniging van (onder)eigenaars appartementencomplex De Silo te Nijmegen







Een goede buur...

De deur staat altijd open en de koffie is er heerlijk. Het servies misschien niet helemaal jouw smaak, maar toch vertrouwd. Hier kom je graag voor een wijze raad, een vernieuwend idee of een pittige discussie. En andersom, want je haalt het beste in elkaar naar boven. Door rekening te houden met elkaar, verbeteren we samen iedere buurt. We zijn een organisatie waarbij iedereen zich thuis voelt en waar we met passie werken aan de samenleving. Zo verwezenlijken we vol energie onze dromen.



**wonen limburg**

**A**

Postbus 1254  
6040 KG Roermond

**T**

088 - 385 0800

**E**

[post@wonenlimburg.nl](mailto:post@wonenlimburg.nl)

**W**

[wonenlimburg.nl](http://wonenlimburg.nl)

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

Volg ons op: