

WONEN ZUID

Jaarverslag Wonen Zuid 2025



Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1	Bestuursverslag en toezicht:	5
1.1	Introductie	6
1.2	Bestuurlijke inleiding	6
1.3	Bestuurlijke voornemens en begroting 2025-2029	9
1.4	Governance, compliance en extern toezicht	10
1.5	Risicomanagement	12
1.6	Verslag van Raad en Commissarissen	14
1.7	Samenstelling van Raad en Commissarissen	15
1.8	Samenstelling bestuur	15
1.9	Rol en Taakopvatting	15
1.10	Belangrijkste besluiten	17
1.11	Integriteit en onafhankelijkheid	17
1.12	Regeling van de wijze van toezicht houden	18
1.13	Governancecode Woningcorporaties 2025	18
1.14	Deskundigheid en samenstelling	18
1.15	Commissies	19
1.16	Evaluatie en ontwikkeling Raad van Commissarissen	20
1.17	Samenstelling Raad van Commissarissen	21
1.18	Bezoldiging Raad van Commissarissen	22
1.19	Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2025	22
1.20	Slotwoord	23

Thema's ondernemingsplan

2	Benaderbaar en betrokken:	24
2.1	Introductie	25
2.2	Dienstverlening	25
2.3	Leefbaarheid en maatschappij	26
2.4	Integrale wijkaanpak	28
2.5	Sociaal plan	33
2.6	Klachten- en huurcommissie	33
2.7	Participatie	34

3	Project en aanpak:	37
3.1	Introductie	38
3.2	Strategische Vastgoedsturing bij Wonen Zuid	38
3.3	Omvang woningvoorraad in exploitatie	39
3.4	Huurprijsklassen en doelgroepen	40
3.5	Huurbeleid	40
3.6	Woningtoewijzing	41
3.7	Mutatiegraad en leegstand	42
3.8	Specifieke maatregelen betaalbaarheid	42
3.9	Energie & Duurzaamheid	43
3.10	Wonen, Welzijn en zorg	49
3.11	Conditie en veiligheid woningbezit	52
3.12	Planmatig, mutatie en reparatie onderhoud	53
3.13	Projectrealisatie 2025	54
4	Onze organisatie:	56
4.1	Introductie	57
4.2	Professionalisering van de organisatie	57
4.3	Informatievoorziening en Automatisering	61
4.4	Professionalisering in vastgoedsturing	62
4.5	Verbetering datakwaliteit	62
4.6	Ondernemingsraad	62
4.7	Verbindingen	65
5	Financiën en continuïteit:	68
5.1	Introductie	69
5.2	Financiën	69
5.3	Marktwaaarde en beleidswaaarde	72
5.4	Vennootschapsbelasting	75
5.5	Resultaten 2025	76
5.6	Financiële continuïteit	78
5.7	Overige zaken	79
5.8	Treasury	79
	Jaarrekening	

6	Jaarrekening	82
6.1	Balans per 31 december 2025	82
6.2	Winst- en verliesrekening over 2025	84
6.3	Kasstroomoverzicht 2025	85
6.4	Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	86
6.5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	90
6.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	103
6.7	Toelichting op de balans per 31 december 2025 (x € 1.000)	108
6.8	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025 (x € 1.000)	128
6.9	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	134
6.10	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	142
6.11	Ondertekening van de jaarrekening	146
7	Overige gegevens	147
7.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	147
7.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	147

1 Bestuursverslag en toezicht:

Betrouwbaar in koers en verantwoording

1.1 Introductie

Goed bestuur en zorgvuldig toezicht vormen de basis om het verschil te kunnen maken in onze wijken. In dit hoofdstuk laten we zien hoe wij richting geven aan ons werk, welke keuzes we maken en hoe we daar verantwoording over afleggen. Zo zorgen we voor duidelijkheid en continuïteit, zodat bewoners en partners kunnen vertrouwen op een organisatie die betrouwbaar handelt en doet wat zij belooft.

1.2 Bestuurlijke inleiding

Fijn dat u de tijd neemt om ons jaarverslag over het jaar 2025 te lezen. Hiermee blikken we terug op de resultaten die we in 2025 hebben geboekt en de omstandigheden waaronder we dat hebben gedaan. Ook het afgelopen jaar heeft de volkshuisvesting de gemoederen in Nederland flink bezig gehouden. Terwijl de uitdagingen op de woningmarkt niet nieuw zijn en ook de komende jaren nog veel van ons zullen vragen, was 2025 vooral ook een verrassend jaar. Graag neem ik u in dit voorwoord kort mee langs de belangrijkste ontwikkelingen.

Keuzes maken voor een betrouwbare toekomst

We zijn 2025 gestart op basis van de keuzes die we in 2024 maakten. Met die keuzes hebben we onderstreept dat onze eerste prioriteit ligt bij het zijn van een betrouwbare, sociale verhuurder. Dat betekent dat we prioriteit geven aan de kwaliteit van onze dienstverlening aan huurders en aan het duurzaam borgen van zowel de kwaliteit als de betaalbaarheid van ons bestaande woningaanbod.

De ruimte die daarna nog overblijft en eventuele extra financiële ruimte vanuit de rijksoverheid, besteden we aan investeringen voor het verder uitbreiden van ons woningaanbod. We kunnen beide soorten investeringen (bestaand bezit én uitbreiding) niet volhouden op het ambitieniveau van 2023 en 2024 zonder onze financiële en organisatorische continuïteit op de middellange termijn in gevaar te brengen. Daarom hebben we in 2024 ervoor gekozen onze investeringen geleidelijk af te bouwen tot ca. € 45 miljoen per jaar. Dat kunnen we qua leenvermogen duurzaam volhouden en daarmee bieden we structureel voldoende werk aan onze organisatie.

Tot voor kort waren beschikbare bouwkvelds en nieuwe kansen bij gemeenten en ontwikkelaars nog schaars en onze financiële ruimte nog erg ruim. Daardoor konden we ons permitteren om bijna ieder project te omarmen waarmee we onze woningvoorraad konden uitbreiden. Zelfs als de randvoorwaarden niet helemaal optimaal waren. De afgelopen jaren is dit beeld in een rap tempo volledig gekanteld. Allereerst zijn de investeringen in ons bestaand bezit fors opgeschroefd om slechte energielabels weg te werken, zoals overeengekomen in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Daar bovenop hebben we ons via de Woondeal Limburg geëngaat aan een ambitieus, maar realistisch nieuwbouwprogramma. Inmiddels begint de toegenomen focus in de landelijke en lokale politiek ook zichtbaar te worden in het aantal nieuwe kansen dat zich aandient, zowel vanuit gemeenten als projectontwikkelaars.

Daarom hebben we onze prioriteiten en de daaruit voortkomende keuzes aangescherpt. We zeggen nu relatief minder vaak 'ja' tegen kansen die voorbij komen. Eind 2024 hebben we onze stakeholders hierover geïnformeerd. Sindsdien kijken we integraal hoe we onze beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk kunnen inzetten, zodat ze bijdragen aan resultaten op de plekken waar dat het meest nodig is.

Onverwachte keuzes

Na de keuzes die we in 2024 maakten, dachten we ons in 2025 te kunnen beperken tot het stapsgewijs effectueren en verder aanscherpen van deze koers. In het voorjaar van 2025 werden we echter verrast door het nieuws uit Den Haag, dat het kabinet Schoof van plan was de huren in de sociale sector voor twee jaar te bevriezen. Dit zou een flink gat in onze investeringsmogelijkheden hebben geslagen, waardoor we fors hadden moeten snijden in onze ambities. Behalve de projecten die al in uitvoering of een vergevorderd stadium van

voorbereiding waren, zouden we amper of geen nieuwe woningen meer kunnen toevoegen. Ook zouden we een deel van de doelen in de NPA moeten doorschuiven in de tijd of zelfs annuleren. Dit zou wachtlijsten nog veel verder hebben laten oplopen en dat zou weer funest zijn geweest voor de volkshuisvesting.

Tot onze opluchting leidde een intensieve gezamenlijke lobby ertoe dat politiek Den Haag tot nader inzicht is gekomen; de huurbevrozing ging niet door. Toch heeft deze gang van zaken de nodige schade aangericht. Allereerst aan het vertrouwen van onze huurders, die eerst een zeer welkome financiële tegemoetkoming in het vooruitzicht kregen, maar die vervolgens weer werd ingetrokken. Ook de sector ondervond schade: organisaties hebben veel tijd en energie gestoken in het uitwerken van (nood)maatregelen om de gevolgen van de huurbevrozing op te vangen en deze maatregelen helder te kunnen uit te leggen aan huurders en partners. Vervolgens moest dit weer worden ingetrokken, en met de nodige vertraging werd de draad weer opgepakt van prestatieafspraken met gemeenten en afspraken met samenwerkingspartners. Uiteraard is de uitkomst voor woningcorporaties en op termijn ook voor huurders beter dan de voorgenomen huurbevrozing, maar dit alles verdient geen schoonheidsprijs en heeft het vertrouwen in de politiek langdurige schade toegebracht.

Toch heeft dit alles ook wat opgeleverd. De Limburgse Woningcorporaties zijn dichter naar elkaar toe gegroeid en het proces heeft beter inzicht gegeven in de financiële positie en uitdagingen in de sector. Het heeft alle stakeholders laten zien dat de bomen in de sector niet tot in de hemel groeien en dat scherpere keuzes nodig zijn om ook de komende jaren resultaten te blijven boeken.

Toch mooie resultaten

Ondanks de politieke dynamiek en de impact daarvan op Wonen Zuid, is er hard doorgewerkt aan concrete resultaten voor huurders en woningzoekenden. Resultaten die gezien mogen worden! Wonen Zuid heeft in 2025 maar liefst 158 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Serieuze aantallen, aangezien dit sinds 2021 gemiddeld 63 nieuwe woningen per jaar betrof. Daarnaast zijn 390 woningen met een slecht energielabel (E, F en G labels) verduurzaamd tot gemiddeld energielabel B. Dit is door een administratieve doorlooptijd nog niet direct zichtbaar in de officiële energielabels, maar onze huurders zien de voordelen wel al terug op de energierekening.

Behalve investeren in nieuwe woningen zijn er ook andere manieren om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen terug te dringen. Zo hebben we in 2025 in Kerkrade een succesvolle pilot uitgevoerd om de doorstroom van senioren naar levensloopbestendige woningen te bevorderen. Dit heeft treintjes op gang gebracht. Per huishouden dat we op deze manier verleidden om te verhuizen, zijn twee tot drie andere huishoudens naar een beter passende woning verhuisd en is één huishouden aan een eerste woning geholpen. We gaan dit een passend vervolg geven. Daarnaast zijn we met een multidisciplinair project gestart om de huurderiving door leegstand bij woningmutaties en projecten terug te dringen. Ook hier hebben we de eerste resultaten in 2025 geboekt waardoor er relatief meer woningen voor verhuur vrij zijn gekomen.

25 jaar participatie

In 2025 hebben we samen met onze huurdersvereniging HWZ stilgestaan bij 25 jaar huurdersparticipatie. Al 25 jaar zetten vele huurders zich vrijwillig in om de belangen van onze huurders een stem te geven en afspraken te maken die tot nog beter passende resultaten voor onze huurders leiden. Onze huidige samenwerkingsrelatie is in 25 jaar met vallen en opstaan tot stand gekomen, maar we mogen trots zijn op de effectiviteit ervan en op de transparantie en het onderling vertrouwen in onze samenwerkingsrelatie. We blijven er samen naar streven om dit nog verder te verbeteren en in de toekomst nog meer op elkaar te kunnen bouwen.

Tot slot

Onze inzet in 2025 werd voor het vijfde jaar op rij hoger gewaardeerd door onze huurders. Zij beoordeelden ons in 2025 met een 8,2 (+0,2) als gemiddeld rapportcijfer (bron: Aedes Benchmark 2025). Ook zijn onze bedrijfslasten in 2025 minder hard gestegen dan gemiddeld bij andere woningcorporaties. Daardoor mochten we opnieuw een A-predicaat ontvangen. Ik sluit daarom net als vorig jaar graag af met een woord van dank aan iedereen die in 2025 een bijdrage heeft geleverd aan het realiseren van de doelen van Wonen Zuid. Onze huurders, hun

vertegenwoordigers van huurdersvereniging HWZ, de gemeenten waarin wij actief zijn, onze bouwpartners, zorgpartners en vooral onze medewerkers. Ik hoop dat Wonen Zuid ook in 2026 weer op jullie inzet, steun en positief kritische blik mag rekenen.

Ramon Testroote

bestuurder Wonen Zuid



1.3 Bestuurlijke voornemens en begroting 2025-2029

In ons ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil' hebben we uiteengezet waarop we onze inspanningen richten. Ons ondernemingsplan dateert uit begin 2022 en vormt de basis van onze bestuurlijke voornemens. In de afgelopen jaren hebben zich veel ontwikkelingen voorgedaan die onze activiteiten raken. We beoordelen steeds op welke wijze we hiermee naar de toekomst rekening willen houden. Wonen Zuid vindt het daarom belangrijk dat we ons ondernemingsplan in 2026 gaan herijken zodat we vanaf 2027 weer een nieuwe, stevige en geactualiseerde basis hebben van waaruit we onze rol kunnen invullen.

In 2025 hebben we onze kernwaarden aangescherpt. We willen deze (nieuwe) kernwaarden, Betrouwbaar, Benaderbaar en Besluitvaardig, in 2026 verder verankeren in onze houding, gedrag en onze profilering. In dit jaarverslag hebben we hier al een eerste aanzet toe gedaan.

In de afgelopen jaren hebben we forse investeringsvolumes gerealiseerd. Hiermee schuiven we versneld op naar de grenzen van onze meerjarig beschikbare investeringsruimte. Om wendbaar te zijn en ook op termijn maatschappelijk relevant te blijven, brengen we ons investeringsniveau in de komende 4 jaar geleidelijk terug naar een niveau dat we langjarig aan kunnen. We hebben dat langjarig investeringsniveau bepaald op € 45 miljoen per jaar.

Voor 2026 blijven we nog op een fors hoger investeringsniveau dan dit langjarige niveau. We zetten in op een totaal investeringsniveau van meer dan € 115 miljoen. Een groot volume, dat mede is ontstaan vanuit de inspanningen die we hierin de afgelopen jaren hebben gedaan en waarvan het resultaat in 2026 tot uiting komt.

Wat betreft onze investeringsopgave hebben we heldere prioriteiten gesteld: we stellen ons bestaand woningbezit voorop, samen met de vergevorderde nieuwbouwprojecten waarover al (prestatie)afspraken zijn gemaakt met bewoners en andere stakeholders. Het belangrijkste (aanvullende) accent dat we hebben aangebracht heeft betrekking op het afbouwen van de E, F en G labels. We houden onze investeringen in verduurzaming, waaronder

het wegwerken van E, F en G labels, op een zo hoog mogelijk peil en streven ernaar om deze labels weg te werken in het tempo dat is afgesproken in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Op individueel projectniveau krijgt het wegwerken van E, F en G labels echter niet meer in alle gevallen automatisch voorrang. Renovaties die vanuit het borgen van een acceptabele woningkwaliteit noodzakelijk geacht worden, krijgen als de beschikbare financiële ruimte vraagt om prioritering, vanaf nu voorrang. We zijn van mening, dat door een goede afstemming tussen ons 6-sporen+ beleid en overige investeringen in bestaand bezit, dit leidt tot pragmatische oplossingen waarmee aan beide ambities adequaat voldaan kan worden.

We zien dat onze exploitatie in toenemende mate onder druk komt te staan. Denk bijvoorbeeld aan het feit dat steeds meer taken op het bordje van corporaties worden gelegd, een toenemend niveau aan onderhoudskosten van onze woningen en een sterk stijgende leningportefeuille waardoor onze rentelasten toenemen. Wonen Zuid is hiermee geen uitzondering, maar we realiseren ons terdege dat al deze kosten uiteindelijk moeten worden betaald uit de huuropbrengsten. We hebben op dit moment een gezonde financiële positie en willen dat zo houden. We starten daarom in 2026 met een traject waarmee we inventariseren welke keuzemogelijkheden we hebben om het exploitatieresultaat gedurende de volledige begrotingstermijn op een acceptabel niveau kunnen houden/brengen.

Een korte doorkijk naar de belangrijkste activiteiten in 2026 laat het volgende beeld zien:

We verwachten in 2026 voor een bedrag van € 63,3 miljoen aan investeringen te doen in nieuwe woningen (nieuwbouw huur/koop en aankoop) en voor € 51,7 miljoen aan renovatie- en tussentijdse investeringen. Hierin is opgenomen een bedrag van € 17,5 miljoen aan investeringen in duurzaamheid. Daarnaast geven we voor € 37,6 miljoen uit aan onderhoudswerkzaamheden. Al deze investeringen dragen bij aan een verhoging van het woongenot, de kwaliteit van onze woningen en invulling van de duurzaamheidsopgave.

1.4 Governance, compliance en extern toezicht

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

Governancecode

De Raad van Commissarissen en het bestuur van Wonen Zuid beseffen dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge eisen moeten voldoen. Aanvullend op de formele wetgeving (o.a. de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)) geeft de Governancecode Woningcorporaties richting aan de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over de resultaten. Vanaf paragraaf [1.6 Verslag van Raad en Commissarissen](#) is te lezen hoe Wonen Zuid hieraan invulling geeft.

Bestuursmodel en governance-arrangement

Wonen Zuid kent een tweelagen bestuursmodel met een Raad van Commissarissen en een bestuur. Centraal daarin staat de opvatting dat alle handelingen en besluiten van het bestuur en commissarissen zich afspelen in de openbaarheid van de publieke dienstverlening. Naast de formele wetgeving en governancecode hebben we ook ons eigen governance-arrangement, deze is weergegeven in onderstaand overzicht:

Governance arrangement Wonen Zuid (per 31-12-2025)					
Sturingslijn	Vaststellen	Goedkeuren	Informereren	Periodiciteit	Versie
Statuten en Reglementen					
Statuten Stichting Wonen Zuid	Bestuur	RvC (+ Aw)		3 jaar	2023
Reglementen RvC en RvC commissies	RvC			3 jaar	2023
Reglement bestuur	Bestuur	RvC		3 jaar	2023
Reglement directie	Bestuur		RvC	3 jaar	2025
Reglement Financieel Beleid en Beheer					
Reglement Financieel Beleid en Beheer	Bestuur	RvC (+ Aw)		3 jaar	2024
Treasurystatuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2025
Treasury beleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2025
Investeringsstatuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2024
Investeringsbeleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2024
Verbindingenstatuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2024
Verbindingenbeleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2024
Fiscaal statuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2024
Fiscaal beleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2024
Financieel beleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2025
Overige Governance					
Visie op bestuur en toezicht	Bestuur + RvC	RvC		3 jaar	2022
Risicomanagementstatuut	Bestuur	RvC		3 jaar	2021
Risicomanagementbeleid	Bestuur		RvC	3 jaar	2021
Portefeuillebeleid	Bestuur		RvC	4 jaar	2022

* Te allen tijde geldt dat wanneer er reden is om te herzien, bijvoorbeeld vanwege veranderende wet- en regelgeving, dit z.s.m. zal gebeuren.

Het toepassen en naleven van de bepalingen uit de verschillende elementen uit ons governancearrangement is nadrukkelijk niet vrijblijvend, het is zelfs een verplichting. Van de Raad van Commissarissen, bestuur, directie en medewerkers wordt verwacht dat ze handelen overeenkomstig de bepalingen uit onze statuten, reglementen, codes, beleid en kaders.

Control functie

Binnen Wonen Zuid functioneert de afdeling Control onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. De control functie is in een afzonderlijke organisatie-eenheid opgenomen en bestaat uit concern controller en business controller. De concerncontroller legt direct verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen en oefent de rol onafhankelijk uit zoals bedoeld in artikel 105 lid e Btiv. In opdracht van het bestuur en de Raad van Commissarissen bewaakt de afdeling Control het risicomanagementsysteem en de werking daarvan. Verder behoren ook onderwerpen als compliance, governance en procesmanagement tot de aandachtsgebieden.

Externe controle door accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de externe accountant. Dit gebeurt op voorstel van de Auditcommissie en na overleg met het bestuur. In 2025 was de externe accountant aanwezig bij de vergadering van de Raad van Commissarissen en Auditcommissie waarin het jaarverslag en de jaarrekening werden behandeld. Via de managementletter, het accountantsverslag en de controleverklaring bij de jaarrekening rapporteert de externe accountant zijn bevindingen aan het bestuur, Auditcommissie en Raad van Commissarissen. Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen het functioneren van de onafhankelijke accountant. Deze periodieke evaluatie heeft ook in het najaar van 2025 plaatsgevonden.

Wet- en regelgeving en extern toezicht door WSW en Aw

Wonen Zuid werkt in een omgeving die in behoorlijke mate onderhevig is aan nieuwe dan wel wijzigingen in bestaande wet- en regelgeving. Wij zijn ons hiervan bewust en scannen deze omgeving actief. Als veranderingen in wet- en regelgeving Wonen Zuid raken, bepalen wij de impact en nemen wij dit mee in onze organisatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan wet- en regelgeving die onze governance betreft, die onze processen of procedures raken of vanuit een ander perspectief vragen om actieve vertaling naar de activiteiten die wij uitvoeren.

Wonen Zuid opereert binnen de wettelijke kaders van de Woningwet. Daarnaast houden namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de twee sectorinstituten Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toezicht op woningcorporaties. Met beide toezichthouders vindt jaarlijks periodiek overleg plaats over de voortgang van de ontwikkelingen in de verbindingen.

1.5 Risicomanagement

Wonen Zuid staat als maatschappelijk ondernemer midden in de samenleving. We werken aan een ambitieus programma en zijn ons bewust dat we in ons werk te maken hebben met risico's. We identificeren risico's vooraf zo goed als mogelijk en schatten de reikwijdte ervan in. Dit vormt een vast onderdeel bij onze besluitvormingstrajecten. Waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken.

Het proces van integraal risicomanagement is cyclisch. Naast de beheersing van de financiële risico's richten we ons ook op andere typen risico's op diverse niveaus. Denk daarbij aan de beheersing van juridische risico's, imago- en frauderisico's en cyberrisico's. Hierbij kijken wij niet alleen naar onze eigen organisatie, maar ook naar de externe omgeving.

Integriteit

Het integriteitsbeleid van de organisatie wordt ondersteund door een klokkenluidersregeling die in 2023 in overeenstemming is gebracht met de aangepaste Wet bescherming klokkenluiders. Daarnaast zijn zowel interne als externe vertrouwenspersonen beschikbaar voor alle medewerkers. De klokkenluidersregeling biedt een adequaat kader voor medewerkers die te maken krijgen met ongewenst gedrag en/of integriteitsdilemma's tijdens hun werk.

Wonen Zuid heeft in 2025 verhoogde aandacht gehad voor het onderwerp integriteit. Zo heeft een workshop plaats gevonden voor leidinggevenden, is er aandacht geweest voor de handreiking integriteit vanuit de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en is samen met een adviseur gekeken naar mogelijkheden tot verbetering wat betreft het onderwerp integriteit. Dit heeft geresulteerd in concrete vervolgstappen waar Wonen Zuid in 2026 mee aan de slag gaat.

Fraude is één van de concrete risico's dat ontstaat bij het ontbreken of falen van integriteit én beheersmaatregelen. Wonen Zuid is zich bewust van het gevaar van fraude en de verantwoordelijkheden van het bestuur op dit vlak. Deze verantwoordelijkheden bestaan uit:

- Het identificeren van de geldende wet- en regelgeving die van toepassing is op Wonen Zuid en het waarborgen van de compliance;
- Het uitvoeren van een risicobeoordeling, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan frauderisico's o.a. door middel van het bespreekbaar maken van prikkels, druk, gelegenheid, motivatie en rationalisatie;
- Het ontwerpen en implementeren van programma's en beheersmaatregelen voor het niet naleven van wet- en regelgeving en om fraude te voorkomen en te ontmoedigen (fraudebestrijdingsprogramma's);
- Het waarborgen dat de cultuur en de interne werkomgeving van Wonen Zuid integer is en ethisch gedrag bevordert;
- Het onderzoeken van iedere vermeende of vermoede misstand die onder de aandacht van het management zijn gebracht.

Daar waar nodig worden beheersmaatregelen genomen, die variëren van harde maatregelen zoals functiescheidingen en autorisatielimiten tot zachte beheersmaatregelen zoals voorbeeldgedrag en transparantie (tone at the top).

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

Informatieveiligheid, AVG en AI

Informatieveiligheid blijft een structureel aandachtspunt voor de organisatie en wordt bewaakt door onze regisseur informatieveiligheid. Ook in 2025 zijn op aangeven van de regisseur diverse onderdelen met betrekking tot cyberweerbaarheid en AVG opgepakt. Door de inzet van nieuwe infrastructuur is de technische weerbaarheid aanzienlijk toegenomen. Daarnaast is in 2025 een selectie gemaakt voor een Security Information and Event Management (SIEM) / Security Operations Center (SOC) functionaliteit waarvan de implementatie inmiddels is gestart. Dit draagt bij aan proactieve monitoring en snelle detectie van mogelijke dreigingen.

In 2025 hebben zich geen noemenswaardige incidenten voorgedaan op het gebied van informatiebeveiliging of bescherming van persoonsgegevens. Er is in 2025 één datalek gemeld bij de autoriteit persoonsgegevens (AP), intern is er passende opvolging geweest om het risico op herhaling van een soortgelijk incident te mitigeren.

Aan de organisatorische kant hebben we het risicobewustzijn van medewerkers verder vergroot. Dit hebben we gedaan door verplichte trainingen, actieve monitoring van deelname aan deze trainingen en gerichte ondersteuning waar nodig. Vrijblijvendheid is weggenomen, waardoor informatieveiligheid een vast onderdeel van ons werkproces is geworden. Regelmatige phishingtesten en informatieve communicatie hebben daarnaast bijgedragen aan een cultuur waarin alertheid en verantwoordelijkheid centraal staan.

De ontwikkelingen rondom kunstmatige intelligentie (AI) volgen elkaar in rap tempo op. We monitoren deze ontwikkelingen en kijken naar de kansen die dit te bieden heeft. Naast kansen zijn er ook risico's. We onderkennen dat het gebruik van AI gepaard gaat met uitdagingen o.a. op het gebied van datakwaliteit, privacy en ethische afwegingen. Het is van belang om deze risico's te beheersen door o.a. een transparant en richtinggevend (normen)kader dat de organisatie helpt bij het inzetten van AI. In 2025 is gestart met de ontwikkeling hiervan, waarbij de uitgangspunten en vereisten uit de EU AI Act stapsgewijs worden verwerkt.

Financieel risicomanagement

Financieel risicomanagement vormt een essentieel onderdeel van de governance van Wonen Zuid. Hierbij gaat het zowel om de beheersing van risico's die de financiële positie kunnen beïnvloeden, als om de kwaliteit van de financiële verslaglegging en de betrouwbaarheid van de begroting. Wonen Zuid onderkent dat financiële risico's direct samenhangen met de mogelijkheid om de maatschappelijke opgaven duurzaam te realiseren.

Financiële positie en financiële verslaglegging

Wonen Zuid bewaakt continu de financiële continuïteit door het monitoren van kasstromen, investeringsruimte en de belangrijkste financiële ratio's. De financiële verslaglegging en monitoring gebeurt in de vorm van kwartaal- en halfjaarrapportages en bij het opstellen van de financiële meerjarenbegroting en de jaarrekening. Interne controlemaatregelen zorgen voor tijdige en betrouwbare informatie. Hiermee borgen we dat het bestuur en de Raad van Commissarissen kunnen sturen op actuele, juiste en volledige financiële gegevens.

Begroting en financiële onzekerheid

De jaarlijkse begroting vormt een belangrijk stuurinstrument. Tegelijkertijd is deze onderhevig aan onzekerheden, zoals ontwikkelingen in rente, inflatie, bouw- en onderhoudskosten en huurbeleid. Door scenarioanalyses en het

inbouwen van zorgvuldigheid worden deze onzekerheden actief gemanaged met als doel waarborging van de financiële continuïteit. Hierdoor blijft inzichtelijk welke financiële ruimte Wonen Zuid op de middellange en lange termijn heeft om te blijven investeren in bestaande en nieuwe woningen.

Financiële Instrumenten

Een belangrijk gedeelte van de operationele kasstroom bestaat uit rente uitgaven. Wonen Zuid maakt gebruik van rente instrumenten (derivaten) om deze rente uitgaven te beheersen, wat onder voorwaarden is toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van om renterisico's en looptijdrisico's van onderliggende leningen dan wel toekomstige financieringsbehoefte te beperken. De kaders en randvoorwaarden voor het gebruik van financiële instrumenten zijn beschreven in het Treasury Statuut Wonen Zuid, dat is terug te vinden op onze site: www.wonen-zuid.nl. Zie hoofdstuk [5.8 Treasury](#) voor meer informatie over financiële instrumenten.

Belangrijk binnen het financieel risicomanagement zijn het Reglement Financieel Beleid en Beheer, de Treasury Commissie en de Fiscale Commissie. Deze kaders en overlegstructuren borgen dat financiële risico's tijdig worden gesignaleerd, beoordeeld en waar nodig van beheersmaatregelen worden voorzien. De commissies adviseren de directie en het bestuur en zorgen daarmee voor een zorgvuldige, transparante en aantoonbare besluitvorming.

Strategische risico's

In 2025 zijn de strategische risico's van Wonen Zuid opnieuw beoordeeld. Deze jaarlijkse herbeoordeling geeft inzicht in de risico's die de realisatie van onze maatschappelijke opgaven en strategische ambities kunnen beïnvloeden. In 2026 worden de strategische risico's integraal geïnterpreteerd en beoordeeld in nauwe samenhang met het nieuwe ondernemingsplan. Door deze koppeling worden risico's niet alleen geïdentificeerd, maar direct vertaald naar strategische keuzes, prioriteiten en bijbehorende beheersmaatregelen. Op deze wijze blijft risicomanagement onderdeel van het proces van strategievorming én uitvoering.

Tactische en operationele risico's

Tactische en operationele risico's worden binnen Wonen Zuid structureel beheerd door het vastleggen van de belangrijkste bedrijfsprocessen in het Governance, Risk & Compliance (GRC)-systeem. Vanuit deze basis worden risico's periodiek geïnterpreteerd, gewaardeerd en voorzien van passende beheersmaatregelen. De voortgang van deze maatregelen wordt systematisch gemonitord, waardoor inzicht ontstaat in zowel de effectiviteit als de naleving ervan. Op deze manier kan Control niet alleen de integraliteit van de beheersing beoordelen, maar ook actief sturen op verdere implementatie en ontwikkeling van proces- en risicobeheersing.

1.6 Verslag van Raad en Commissarissen

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop in 2025 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. In dit vierde jaar van de uitvoering van het ondernemingsplan zijn er veel stappen gezet om de doelstellingen uit het ondernemingsplan en de Nationale Prestatie Afspraken te realiseren. In dit verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen 5 maal vergaderd en heeft er een zelfevaluatie plaatsgevonden.

Dit jaar was er veel aandacht voor diverse governance stukken, vastgoedsturing en investeringen en het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast was de voorgenomen huurbevrozing onderwerp van gesprek. In Expertmeetings aansluitend aan de RvC vergaderingen is er onder andere aandacht besteed aan de rol van de RvC in stakeholdermanagement, het proces van vastgoedsturing en inzicht in investeringen, de Strategische Personeelsplanning en de resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek. Tijdens het werkbezoek van de Raad zijn de wijken Tegelarijeveld en De Kemp in Roermond bezocht.

In 2025 heeft de huurdersvereniging Wonen Zuid invulling gegeven aan de ontstane vacature van een commissaris op voordracht van de huurders. In goede samenwerking met de huurdersvereniging heeft ook de Raad van Commissarissen deelgenomen aan dit wervingsproces.

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 een zelfevaluatie uitgevoerd. In de sessie is gesproken over het functioneren van de RvC als team, de vroegtijdige betrokkenheid van de RvC bij investeringen en de overlap van de Auditcommissie en de commissie Wonen & Maatschappij. Uit de sessie is het voorstel gekomen om de projectportefeuille integraal in de RvC te bespreken. Eind 2025 heeft de RvC besloten om hier een nieuwe commissie Vastgoedsturing voor op te zetten. Deze commissie gaat in 2026 van start om meer tijd te besteden aan vastgoedsturing en inzicht te krijgen in investeringen.

1.7 Samenstelling van Raad en Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond per 1 januari 2025 uit mevrouw Haanen, mevrouw Voeten, de heer Nouwen, de heer Touwslager en de heer Dreuning. De heer Nouwen is op 14 oktober 2025 afgetreden, waarna mevrouw Zwierstra per 15 oktober 2025 tot de Raad is toegetreden. De profielschets van de Raad van Commissarissen is opgenomen op de website. Hierin komen de algemene eisen, de aandachtsgebieden en de competenties van de leden van de RvC aan de orde. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid bekleedt verschillende formele functies en verantwoordelijkheden.

1.8 Samenstelling bestuur

De heer R.L.J. Testroote is sinds januari 2023 bestuurder van Stichting Wonen Zuid. Een bestuurder moet over een periode van drie jaar 108 PE-punten (Permanente Educatie punten) behalen. Deze regel stimuleert, structureert en monitort de scholing van bestuurders.

Het 'paspoort' van het bestuur van Wonen Zuid ziet er op 31 december 2025 als volgt uit:

De heer ing. R.L.J. (Ramon) Testroote	
Geboren	6 januari 1972
Functie	Bestuurder
Werkzaam bij de organisatie sinds	1 januari 2023
Bestuurder	1 januari 2023
PE-punten	2023: 38 PE-punten 2024: 27 PE-punten 2025: 50 PE-punten
Nevenfunctie(s)	- Bestuurslid Rookvrije Generatie - Voorzitter Thuis in Limburg (ambtshalve) - Bestuurslid Bouwstromen Limburg (ambtshalve)

1.9 Rol en Taakopvatting

De RvC van Wonen Zuid bekleedt verschillende formele functies en verantwoordelijkheden. De rol- en taakopvatting van de Raad van Commissarissen is gedetailleerd vastgelegd in de 'Visie op bestuur en toezicht'. De kerntaken van de RvC zijn het uitoefenen van toezicht, het fungeren als klankbord voor het bestuur, werkgever van het bestuur en netwerker voor de organisatie. Deze 4 kerntaken worden hieronder nader toegelicht. In de uitvoering van zijn toezichthoudende taak wordt de Raad van Commissarissen inhoudelijk en procesmatig ondersteund door de bestuurssecretaris, mevrouw mr.L.L.W. (Lonneke) Bruggink.

1.9.1 Toezicht op bestuur en prestaties

Primair belast met het uitoefenen van toezicht, richt de Raad zich op het bestuur en de prestaties van Wonen Zuid. Dit houdt in dat de Raad belangrijke (voorgenomen) bestuursbesluiten kritisch beoordeelt en goedkeurt. Daarnaast volgt hij het operationeel handelen van het bestuur en de maatschappelijke prestaties van de

organisatie nauwlettend. Waar nodig treedt de Raad proactief op en bewaakt hij ook de risico's die de verwezenlijking van organisatiedoelen kunnen verstoren. Deze taken worden uitgevoerd met een scherp bewustzijn van de steeds veranderende maatschappelijke context, waarbij de maatschappelijke doelstelling van Wonen Zuid als uitgangspunt geldt.

1.9.2 Klankbord voor bestuur

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

1.9.3 Werkgever bestuur

In zijn derde taak oefent de Raad van Commissarissen werkgeverstaken uit ten opzichte van het bestuur. Er is een gestructureerde aanpak voor het toetsen van het functioneren van de bestuurder (evaluatiegesprek – remuneratiegesprek). Daarbij maakt de Raad onderscheid tussen enerzijds de doelen en prestaties van de organisatie en anderzijds het functioneren van de bestuurder. Het salaris van de bestuurder voldoet aan de WNT.

1.9.4 Netwerker

In deze rol is de Raad van Commissarissen de verbindende schakel tussen de corporatie en de snel veranderende samenleving. Dit houdt in dat de Raad tijdig ontwikkelingen signaleert in onder andere de lokale of regionale omgeving, de volkshuisvestingssector en de politieke arena. Hierbij neemt de Raad een open en actieve houding aan, waarbij hij bekend is met de belangrijkste stakeholders. Bovendien is de Raad (maatschappelijk) aanspreekbaar op de resultaten van Wonen Zuid, waarbij strikte naleving van de governancecode en gedragscode integriteit wordt gehandhaafd.

De Raad van Commissarissen heeft vaste contactpersonen voor de Huurdersvereniging Wonen Zuid. Mevrouw Voeten en de heer Nouwen (tot 15 oktober 2025) en mevrouw Zwierstra (vanaf 15 oktober 2025) hebben als huurderscommissaris periodiek overleg met de Huurdersvereniging Wonen Zuid. Gespreksonderwerpen zijn de uitvoering van het algemeen beleid door Wonen Zuid en de contacten met Wonen Zuid. Onder andere vanwege het 25-jarig jubileum van de directeur van de Huurdersvereniging organiseerden HWZ en Wonen Zuid in oktober een conferentie over huurderparticipatie. Hieraan namen ook mevrouw Voeten en mevrouw Zwierstra deel.

Mevrouw Haanen is commissaris op voordracht van de OR en heeft 2 keer per jaar overleg met de OR.

Een afvaardiging van de RvC was ook aanwezig bij het jaarlijkse nieuwjaarsontbijt met de organisatie en bij de medewerkersdag van Wonen Zuid in september. Dit geeft ruimte om informeel met elkaar in gesprek te gaan.

In 2025 heeft de RvC tevens gesproken met toezichthouder van de Autoriteit Wonen.

1.10 Belangrijkste besluiten

Datum besluit	besluiten Raad van Commissarissen (RvC)
04-04-2025	De RvC stelt commissie Werving & Selectie in en stelt profiel nieuw RvC lid vast
04-04-2025	De RvC benoemt dhr E. Dreuning tot vice-voorzitter RvC en tot voorzitter Remuneratiecommissie na aftreden van dhr P. Nouwen
04-04-2025	De RvC stemt in met de herontwikkeling van Godsweetersingel 18 te Roermond
04-04-2025	De RvC stelt de tweede halfjaarrapportage 2024 vast
04-04-2025	De RvC stelt het interne auditplan vast
04-04-2025	De RvC keurt de doorlopende volmacht voor dhr V.R.A. Jansen goed
04-04-2025	De RvC keurt het Directiereglement goed
16-05-2025	De RvC stelt de jaarrekening 2024 vast
16-05-2025	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag / volkshuisvestingsverslag 2024
16-05-2025	De RvC verleent het bestuur decharge voor het boekjaar 2024
16-05-2025	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2024 van de volgende verbindingen: a. Wonen Zuid Holding B.V. b. Wonen Zuid regio Midden-Limburg B.V. c. Leigraaf Midden-Limburg B.V.
27-06-2025	De RvC geeft goedkeuring aan de brief (zonder inhoudelijk bod) voor de prestatieafspraken 2026 aan de gemeenten in het werkgebied van Wonen Zuid
27-06-2025	De RvC stemt in met de overschrijding van de begroting ten behoeve van het renovatieproject 69 woningen Treebeek te Brunssum
27-06-2025	De RvC neemt het voorgenomen besluit tot benoeming van mevrouw Zwierstra tot commissaris voor het kwaliteitsprofiel 'Volkshuisvesting & Vastgoed'
25-09-2025	De RvC stelt het controleplan 2025 vast en besluit PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. opdracht te verstrekken voor de controle van de jaarstukken 2025
25-09-2025	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het nieuwe treasury statuut. De RvC neemt kennis van het treasurybeleid.
25-09-2025	De RvC verleend goedkeuring aan: - het aantrekken van een niet WSW geborgde financiering van €15 miljoen als dekking voor de financieringsbehoefte 2025-2027 van de niet- DAEB tak - het uitvoeren van alle daarvoor noodzakelijke acties, waaronder maar niet beperkt tot het aanvragen van offertes en het hypothecair bezwaren van niet- DAEB bezit voor zover dat nodig is als zekerheid voor de aan te trekken financiering
25-9-2025	De RvC heeft goedgekeurd de voorgenomen bijdragen prestatieafspraken 2026: Valkenburg, Leudal, Maasgouw, Heerlen, Brunssum, Kerkrade, Beekdaelen en Sittard -Geleen
25-09-2025	De RvC heeft kennisgenomen van het jaarverslag 2024 van de Klachtencommissie Wonen Zuid
21-11-2025	De RvC geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit tot vaststelling van de begroting Wonen Zuid 2026-2031
21-11-2025	De RvC stelt de bezoldiging 2026 van de bestuurder en de vergoeding 2026 voor de commissarissen vast
21-11-2025	De RvC stelt het jaarplan 2026 vast

1.11 Integriteit en onafhankelijkheid

Wonen Zuid streeft ernaar elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen, zoals vastgelegd in de statuten en de gedragscode voor de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2025 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheids criteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties 2025. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt. Hierbij houden we ons strikt aan de regels uit de governancecode.

1.12 Regeling van de wijze van toezicht houden

De reglementen van de Raad van Commissarissen en Bestuur zijn in lijn met de governancecode. Er zijn ook reglementen voor de Remuneratiecommissie, de commissie Wonen & Maatschappij, de Auditcommissie en de commissie Werving & Selectie.

1.13 Governancecode Woningcorporaties 2025

Wonen Zuid is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, en van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht de governancecode te volgen. Wonen Zuid past alle artikelen van de code toe voor zover van toepassing, zowel naar de regel als de geest van de code. In dit verslag leggen wij actief verantwoording af over de wijze waarop wij dit doen.

1.14 Deskundigheid en samenstelling

De Raad en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden. De Raad, opereert zowel intern als extern als één team en zorgt voor voldoende tegenwicht binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur.

De Raad is samengesteld op basis van een profielschets met gewenst kwaliteitsprofiel. Bij de werving van nieuwe leden wordt deze als toetsingskader gehanteerd. De huidige samenstelling van de Raad is veelzijdig en voorziet in alle benodigde specifieke deskundigheden. Alle leden van de Raad opereren vanuit een onafhankelijke positie.

In de jaarlijkse begroting is een budget opgenomen voor opleiding van de leden van de Raad. Daar wordt ook gebruik van gemaakt.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De norm voor Permanente Educatie is jaarlijks minimaal 5 PE-punten per RvC lid. Het is mogelijk om een overschot van punten uit 2024 door te schuiven naar 2025. De heer Touwslager heeft hier gebruik van gemaakt. Mevrouw Zwierstra is met ingang van 15 oktober gestart als commissaris en heeft nog geen punten gehaald. De heer Nouwen heeft in 2025 zijn commissariaat beëindigd en heeft geen PE-punten gehaald.

De in 2025 behaalde Permanente Educatie-punten zijn:

Naam RvC lid	2025
Gabrielle Haanen	7
Esther Voeten	6
Erwin Dreuning	10
Ronald Touwslager	2 (2024: overschot 4 PE)
Aline Zwierstra (norm 2025 PE= 1)	0
Paul Nouwen	0

1.15 Commissies

De Raad van Commissarissen heeft drie vaste commissies: de commissie Wonen & Maatschappij, de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Door de vacature in de RvC is in 2025 ook de Werving & Selectiecommissie actief geweest.

De kwaliteitsprofielen en de persoonlijke deskundigheid en ervaring van de leden vormen het uitgangspunt voor de samenstelling van de commissies. De commissies zijn niet bevoegd besluiten te nemen, maar fungeren als adviescommissie en bereiden besluitvorming van de voltallige Raad van Commissarissen voor.

Commissie	Thema
Auditcommissie	Verwachte afwijkingen in investeringsbedrag van projecten > € 1,0 miljoen, investeringsbeleid, bedrijfsvoering, financieel beleid, treasury, risicomanagement, ICT/cybersecurity en relatie met accountant, Aw en WSW.
Commissie Wonen & Maatschappij	Nieuwe projecten (niet in begroting opgenomen, dan wel niet eerder besproken in de Commissies en het Overleg Vastgoed Investerings), portefeuillestrategie, betaalbaarheid, duurzaamheid, conceptueel bouwen, wonen voor de toekomst, wonen welzijn & zorg, dienstverlening, participatie en organisatie.
Remuneratiecommissie	Vorbereiden van de beoordeling van het functioneren van individuele leden van de Raad van Commissarissen en van de bestuurder, herbenoemingen en arbeidsvoorwaarden- en bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en het bezoldigingsbeleid voor de leden van de Raad van Commissarissen.
Werving- & Selectiecommissie (ad hoc)	Vorbereiden selectiecriteria en profielschets voor de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder, werving en selectie van de (leden van de) Raad van Commissarissen en van de bestuurder.

De kwaliteitsprofielen en de persoonlijke deskundigheid en ervaring van de leden vormen het uitgangspunt voor de samenstelling van de commissies. De commissies zijn niet bevoegd besluiten te nemen, maar fungeren als adviescommissie en bereiden besluitvorming van de voltallige Raad van Commissarissen voor.

Auditcommissie

De Auditcommissie is in 2025 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad nemen de volgende commissarissen deel aan de Auditcommissie: de heer Touwslager (voorzitter) en de heer Dreuning. Namens de organisatie zijn de bestuurder, concerncontroller, bestuurssecretaris, de directeur Financiën & Bedrijfsvoering en de directeur Strategie, Organisatie en Communicatie vaste deelnemers.

In de Auditcommissie zijn in 2025 onder andere de volgende zaken besproken:

- Halfjaar-rapportages;
- Correspondentie, rapportages en oordelen Aw en WSW;
- Intern Auditplan 2025;
- Jaarverslag en jaarrekening 2024 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen en accountantsverslag PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- Controleplan 2025 PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- Managementletter / interimrapportage 2025 PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- Risicobeoordelingskader WSW;
- Treasurystatuut- en beleid;
- Actualisering financieel beleid;
- Aantrekken niet-DAEB financiering;
- Begrotingsbrief en begroting Wonen Zuid 2026-2031;
- Stand van zaken risicomanagement en control jaarplan.

Commissie Wonen & Maatschappij

De Commissie Wonen & Maatschappij is in 2025 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad hebben de volgende commissarissen zitting in de Commissie Wonen & Maatschappij: mevrouw Voeten (voorzitter), mevrouw Haanen,

de heer Nouwen (tot 15 oktober 2025) en mevrouw Zwierstra (vanaf 15 oktober 2025). Namens de organisatie zijn de bestuurder, bestuurssecretaris en de twee accountdirecteuren vaste deelnemers.

In deze commissie zijn in 2025 onder andere de volgende zaken besproken:

- Relevante vastgoedontwikkelingen;
- Huurbeleid;
- Ontwikkelingen woonruimteverdeling;
- Jaarrapportage portefeuillemanagement;
- Prestatieafspraken;
- Halfjaar-rapportages;
- Strategische verbeteracties;
- Jaarverslag en jaarrekening 2024;
- Begroting Wonen Zuid 2026-2031.

Remuneratiecommissie

Deze commissie richt zich op de beoordeling en bezoldiging van zowel de bestuurder als de Raad van Commissarissen. De commissie bestaat uit de heer Nouwen (voorzitter tot 15 oktober), de heer Dreuning (voorzitter vanaf 15 oktober) en mevrouw Haanen.

In deze commissie zijn in 2025 de volgende zaken besproken:

- De ontstane vacature commissaris op voordracht van de Huurdersvereniging;
- Remuneratie bestuurder;
- Voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC.

De remuneratiecommissie heeft het evaluatiegesprek en het remuneratiegesprek met de bestuurder gevoerd. Deze gesprekken zijn met de voltallige RvC voorbereid.

Werving- & Selectiecommissie

Deze commissie wordt op ad hoc-basis samengesteld, afhankelijk van de behoefte. In 2025 is een vacature voor een huurderscommissaris ontstaan in verband met de beëindiging van de eerste termijn van de heer Nouwen. De commissie Werving & Selectie heeft een voorstel gedaan aan de RvC voor het profiel van de nieuw te werven commissaris en dit proces afgestemd met de huurdersvereniging Wonen Zuid. De Huurdersvereniging Wonen Zuid was in de lead tijdens de wervingsprocedure. De commissie heeft de besluitvorming van de nieuwe commissaris voorbereid. De heer Dreuning (voorzitter), mevrouw Voeten, mevrouw Haanen en de heer Touwslager vormden in 2025 de commissie Werving & Selectie.

1.16 Evaluatie en ontwikkeling Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Audit-commissie	Commissie Wonen & Maatschappij	Remuneratie-commissie	Huurders-commissaris	Commissaris op voordracht OR	Commissie Werving & Selectie	Toetreding	Herbenoemd	Aftreden
G. Haanen	voorzitter		X	X		X	X	01-07-2024		01-07-2028
E. Voeten	lid		X		X		X	27-01-2021	27-01-2025	27-01-2029
R. Touwslager	lid	X					X	15-03-2023		15-03-2027
E. Dreuning	vice voorzitter (vanaf 15 oktober 2025)	X		X			X	01-07-2024		01-07-2028
A. Zwierstra	lid		X		X			15-10-2025		15-10-2029
P. Nouwen (tot 15-10-25)	vice- voorzitter		X	X	X			15-10-2021		15-10-2025

1.17 Samenstelling Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. G.G.H.M. (Gabrielle) Haanen MBA

Geboren	28 december 1956
Functie	Voorzitter
Sinds	1 juli 2024
Aftredend	1 juli 2028 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Voorzitter, HRM & Organisatie en Juridisch, Governance & Compliance, benoemd op voordracht van de ondernemingsraad
Commissie	- Voorzitter RvC - Lid Commissie Wonen & Maatschappij - Lid Remuneratiecommissie
Beroep	- Zelfstandig adviseur
Nevenfunctie(s)	- Voorzitter RvT Cultura Nova Heerlen - Lid bestuur Amici Cantus Gregoriani Utrecht

De heer E.R. (Erwin) Dreuning MBA

Geboren	16 september 1967
Functie	Vice voorzitter (vanaf 15 oktober 2025)
Sinds	1 juli 2024
Aftredend	1 juli 2028 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Financiën, Risicomanagement & Digitalisering
Commissie	- Lid Auditcommissie - Voorzitter Remuneratiecommissie (vanaf 15 oktober 2025)
Beroep	- CEO Stater NV
Nevenfunctie(s)	-

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

Geboren	3 januari 1971
Functie	Lid
Sinds	27 januari 2021
Aftredend	27 januari 2029 (niet meer herbenoembaar na 2e termijn)
Portefeuille	Wonen & Maatschappij, benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie
Commissie	- Voorzitter commissie Wonen & Maatschappij
Beroep	- Bestuurder Nobama Care
Nevenfunctie(s)	-

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

Geboren	22 augustus 1963
Functie	Lid
Sinds	15 maart 2023
Aftredend	15 maart 2027 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Financiën, Risicomanagement & Digitalisering
Commissie	- Voorzitter Auditcommissie
Beroep	- Directeur/eigenaar RoTo Management en Publicaties
Nevenfuncties	- Lid Audit Advies Commissie CIZ - Voorzitter Raad van Toezicht Qredits Microfinanciering Nederland - Lid Curatorium Postdoctorale Controllersopleiding Maastricht University

Mevrouw A.A. (Aline) Zwierstra	
Geboren	19 mei 1971
Functie	Lid
Sinds	15 oktober 2025
Afgetreden	15-10-2029 (Herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Volkshuisvesting en Vastgoed, benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie
Commissie	- Lid commissie Wonen & Maatschappij
Beroep	- Gemeentesecretaris / algemeen directeur gemeente Eindhoven
Nevenfunctie(s)	- Lid Raad van Advies vliegbasis Eindhoven - Lid werkveldadviesraad Bestuurskunde Avans Hogeschool

De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	
Geboren	8 september 1955
Functie	Vicevoorzitter (tot 15 oktober 2025)
Sinds	15 oktober 2021
Aftredend	15 oktober 2025 (niet meer herbenoembaar)
Portefeuille	Volkshuisvesting & Vastgoed, benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie
Commissie	- Lid Commissie Wonen & Maatschappij - Voorzitter Remuneratiecommissie (tot 15 oktober 2025)
Beroep	- Directeur/adviseur Nouwen Advies
Nevenfunctie(s)	- Voorzitter Stichting AED Mook en Molenhoek

1.18 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De WNT geeft over de bezoldiging van leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze per 1 januari 2025 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Voor wat betreft de vergoedingen heeft de Raad van Commissarissen al in 2017 besloten de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) te volgen, waardoor bezoldiging van de Raad van Commissarissen ruim (25%) onder de maximaal toegestane bezoldiging uitkomt. Dit betekent dat in 2025 de volgende (norm)vergoedingen golden: voor leden van de Raad € 18.400 per jaar en voor de voorzitter van de Raad € 27.600 per jaar.

1.19 Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2025

In overeenstemming met artikel 21 van de statuten van Wonen Zuid heeft de Raad van Commissarissen formeel opdracht gegeven voor de controle van de jaarrekening 2025 aan de onafhankelijke accountant. PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC). Onze onafhankelijke accountant is sinds 2018 op basis van een raamovereenkomst belast met de jaarlijkse controle van de jaarrekening.

Het bestuur heeft de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag opgesteld. De jaarrekening is onderworpen aan controle door onze onafhankelijke accountant PwC, die een goedkeurende controleverklaring heeft verstrekt. Deze is opgenomen op pagina 147 van dit verslag. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant en heeft tijdens de vergadering van 13 mei 2026 de jaarrekening goedgekeurd. Ook heeft de Raad van Commissarissen zijn goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2025 en decharge verleend aan het bestuur.

1.20 Slotwoord

Het jaar 2025 was enerverend, met name door de voorgenomen huurbevriezing. Echter, Wonen Zuid heeft laten zien dat ze koersvast is, ondanks forse tegenwind. De voorgenomen huurbevriezing maakte inzichtelijk dat er stevig in de investeringen geschrapt zou moeten worden om te voorkomen dat Wonen Zuid daarmee door de grenzen van de ICR en LTV zou schieten. De RvC zag een organisatie die daar inhoudelijk voortvarend mee aan de slag is gegaan, zodat ondanks de tegenwind toch een maximaal volkshuisvestelijk resultaat geboekt kon worden. Uiteindelijk werd het voorstel tot huurbevriezing ingetrokken, maar is Wonen Zuid kritisch blijven kijken naar het investeringsvolume en daarmee naar de onderliggende strategische keuzes en de verdeling van het investeringsvolume. De RvC heeft in deze onzekerheid een organisatie gezien die financieel en organisatorisch op orde is en in staat is om tijdig bij kunnen te sturen.

De woningmarkt is en blijft een belangrijk thema voor het Rijk en ook na de verkiezingen blijft het versnellen van de woningbouw een politiek urgent thema.

In 2025 hebben we ook stilgestaan bij 25 jaar huurdersparticipatie. Wonen Zuid organiseerde samen met de huurdersvereniging Wonen Zuid een conferentie die in het teken stond van huurdersparticipatie. Dit jaar geeft de Raad van Commissarissen samen met de Huurdersvereniging Wonen Zuid een vervolg hieraan tijdens de jaarlijkse themabijeenkomst in februari 2026, die in het teken zal staan van het nieuwe ondernemingsplan.

De Raad van Commissarissen erkent de toenemende complexiteit van de werkzaamheden van de corporatie en spreekt haar waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van alle medewerkers en de bestuurder van Wonen Zuid. Met veel energie en betrokkenheid zijn uitstekende resultaten behaald. De Raad bedankt ook alle andere betrokkenen en samenwerkingspartners voor hun bijdrage aan het behalen van de gestelde doelen. De Raad van Commissarissen heeft vertrouwen in 2026. Er wordt gestart met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Waarbij de focus blijft liggen op de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van het woningbezit en dat allemaal in leefbare wijken.

Dit verslag is op 13 mei 2026 vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid, bestaande uit:

Mevrouw G. Haanen (voorzitter);

De heer E. Dreuning (vicevoorzitter);

Mevrouw E. Voeten;

De heer R. Touwslager;

Mevrouw A. Zwierstra.

2 Benaderbaar en betrokken:

Bij wijk en bewoners

2.1 Introductie

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

In de wijk gebeurt het. Hier laten we zien hoe we samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners werken aan buurten waar mensen zich veilig voelen, elkaar ontmoeten en meedoen. Door betrokken te zijn en verbinding te zoeken versterken we de buurtkracht. Altijd dichtbij, mensgericht en met aandacht voor wat er speelt.

2.2 Dienstverlening

Wonen Zuid werkt met een dienstverleningsconcept waarbij huurders geholpen worden via het kanaal van hun voorkeur. Het streven is om digitale selfservice verder mogelijk te maken, waarbij we processen en informatie geautomatiseerd verwerken. We zetten sterk in op kanaalsturing: huurders worden actief begeleid naar het meest efficiënte kanaal, terwijl we bereikbaar blijven voor huurders die minder digitaal vaardig zijn of persoonlijke hulp wensen. De focus ligt op het vergroten van gebruiksgemak en de bereikbaarheid van digitale tools, zoals de huurdersapp en chatbot. Zo optimaliseren we de klantreis.

2.2.1 Kwaliteit van dienstverlening

We hebben graag inzicht in de kwaliteit van dienstverlening en hoe onze klantgerichte processen worden ervaren. Daarom voeren wij al jaren kwaliteitsonderzoeken uit. Hiervoor maken we gebruik van de dienstverlening van onderzoeksbureau Feeddex. Het Aedes Benchmark Huurdersoordeel vormt de basis voor onze metingen van klanttevredenheid en van daaruit wordt het meetplatform uitgebreid. Zo doen we ook onderzoeken naar de klanttevredenheid van planmatig onderhoud, de klantervaring van onze algemene dienstverlening en de ervaring van onze klanten bij het lanceren en gebruiken van onze huurdersapp. In 2025 heeft het meten van ons contractonderhoud (zoals CV onderhoud) structureel vorm gekregen waardoor we nu ook inzicht hebben in deze tak van onze dienstverlening. Om klanttevredenheidsonderzoeken efficiënter en effectiever uit te voeren zijn we gestart met het automatiseren van de aanlevering van onderzoekdata.

Wonen Zuid heeft over het jaar 2025 bij het Aedes Benchmark Huurdersoordeel net als in 2024 een A score behaald. De score A is gebaseerd op de resultaten van de volgende onderzoeken en scores:

Prestatievelden huurdersoordeel	Klantenwaardering	Sectorgemiddelde	Aedes Score	
			Wonen Zuid	Gemiddeld
Nieuwe huurders	8,4	7,8	A	B
Huurders met reparatieverzoeken	8,0	7,9	A	B
Vertrokken huurders	7,6	7,4	B	C

Toelichting op Aedes score: Score klantwaardering vanaf 8,0 (A), Score klantwaardering vanaf 7,5 tot 8,0 (B) en score klantwaardering tot 7,5 (C).

2.2.2 Selfservice

Om de digitale selfservice voor onze huurders verder te verbeteren, zijn wij in 2025 verder gegaan met verschillende acties:

- Het doorontwikkelen van de Chatbot;
- Implementatie van de huurdersapp en het uitrollen van de huurdersapp;
- De optimalisatie/herinrichting van de cartotheek.

De Chatbot

In 2025 hebben wij verdere stappen gezet in de doorontwikkeling van de chatbot, onder meer door het toevoegen van een echo-functionaliteit. Door deze doorontwikkeling kunnen wij onze huurders sneller, beter en efficiënter digitaal ondersteunen. We nemen actief deel aan een gebruikersgroep die zich richt op het continu verbeteren van deze technologie, zodat we deze steeds effectiever kunnen inzetten binnen onze dienstverlening. Onze huurders waarderen deze digitale manier van communiceren in 2025 met een gemiddeld cijfer van 8,9.

Pilot Huurdersapp

Daarnaast is de huurdersapp geïmplementeerd. Inmiddels maakt 21% van onze huurders hiervan gebruik. De uitrol heeft positief uitgekapt: huurders zijn tevreden en het gebruik neemt toe. Komend jaar gaan wij de mogelijkheden van deze app verder doorontwikkelen om het gebruiksgemak en de functionaliteit te vergroten.

Optimalisatie/herinrichting cartotheek

Om de selfserviceaanvragen intern geautomatiseerd af te handelen, is het nodig onze systemen hierop aan te passen. In 2025 hebben we dit verder doorgevoerd door het aanpassen van beslismomen. Zo kunnen klanten hun vraag beter stellen en onze leveranciers betere input krijgen met de uiteindelijke intentie: een betere "first time fix" en minder administratief correctie werk.

Wij streven naar een solide dienstverlening en zijn trots en blij dat de inspanningen van afgelopen jaren tot een A score hebben geleid.

2.3 Leefbaarheid en maatschappij

Wonen Zuid maakt het verschil in wijken. We bouwen aan buurten waar mensen zich thuis voelen, elkaar kennen en kunnen meedoen. Dat doen we samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners op een betrouwbare en zichtbare wijze en met hart voor de wijk. Fijn wonen gaat niet alleen over een goede en betaalbare woning. Het gaat ook om de kwaliteit van de woonomgeving en de contacten met buurtbewoners. Bij al onze vastgoedingrepen denken we erover na hoe we de leefbaarheid ermee verbeteren. Bijvoorbeeld door bij nieuwbouwwontwikkeling na te denken of de stedenbouwkundige opzet uitnodigt tot contact met burens of er voldoende en goed onderhouden groenpercelen zijn en dat er bijvoorbeeld aandacht is voor uniforme erfafscheidingen. We spreken partners aan op het belang van deze voorzieningen. We geloven in de kracht van gemengde wijken en streven dan ook naar een goede mix in woningtypen en prijssegmenten. Hiermee wordt een wooncarrière binnen de wijk mogelijk. Met veel gemeenten maken we prestatieafspraken over samenwerking aan deze betere spreiding. Bovendien sturen we aan op de realisatie van nieuwbouw sociale huur in wijken of dorpen, waar het aandeel sociale huur laag is. Hoewel de betaalbaarheidsklassen op Wonen Zuid totaal of gemeenteniveau een goede mix laat zien, is de concentratie van betaalbare woningen in sommige wijken veel hoger. In 2026 willen we met ons streefhuurbeleid meer differentiatie krijgen binnen woongebouwen en buurten om een betere spreiding te krijgen van sociaal economische kwetsbare doelgroepen.

De afgelopen jaren heeft het thema leefbaarheid een prominentere positie binnen Wonen Zuid gekregen. In 2025 hebben wij verschillende acties uitgezet om de woon- en leefomgeving van onze bewoners positief te beïnvloeden. Aan de hand van vier pijlers geven we inhoud aan het realiseren van veilige, leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

- A. Fysieke woonomgeving;
- B. Sociale woonomgeving 'preventief';
- C. Sociale woonomgeving 'repressief';
- D. Samenwonen.

Fysieke woonomgeving

In 2025 heeft Wonen Zuid een belangrijke stap gezet om de woonomgeving van onze huurders aantrekkelijker te maken. Er is geïnvesteerd in betere service en op het gebied van schoonmaak en groenonderhoud zijn twee

specialisten aangesteld die zorgen voor kwaliteit, korte lijnen en snelle oplossingen. Dankzij deze aanpak hebben we meer grip op de uitvoering en kunnen we beter inspelen op vragen van bewoners. Daarnaast zijn innovatieve groenconcepten toegepast en grootschalige groenrenovaties gerealiseerd bij onze wooncomplexen aan de Schoolstraat in Roermond en Brachterveld in de gemeente Maasgouw.

Sociale woonomgeving 'preventief'

Het aantal huurders met een ondersteunings- of begeleidingsvraag neemt toe. Denk aan mensen die vanuit een beschermde woonomgeving doorstromen naar reguliere huisvesting met ambulante begeleiding. Deze ontwikkeling vraagt om een proactieve aanpak om zo overlast te voorkomen en de sociale verbondenheid te versterken.

Onze leefbaarheidsmedewerkers en sociaal beheerders hebben een belangrijke rol in onze buurten en wijken. Zij zijn de spreekwoordelijke ogen en oren van Wonen Zuid in de wijk. Zij schakelen snel met netwerkpartners en komen tijdig met oplossingen om te voorkomen dat situaties escaleren. We participeren daarom actief in sociale buurtteams, onderhouden goede contacten met bewonersgroepen en hebben in 2025 tientallen bewonersinitiatieven via ons leefbaarheidsfonds ondersteund. Ook de komende jaren blijven we investeren in preventie en samenwerking, want een sterke en veerkrachtige buurt begint met aandacht voor de mensen die er wonen.

Sociale woonomgeving 'repressief'

Wonen Zuid wordt in de praktijk vaak gezien als een organisatie die veel kan oplossen. Het duizend-dingen-doekje van en voor de wijk. Toch zijn er grenzen aan onze verantwoordelijkheid. De samenleving verandert en dat merken we ook in onze wijken. Er wordt steeds vaker een beroep gedaan op Wonen Zuid om met daadkrachtige oplossingen te komen. Om het woon- en leefgenot van onze huurders te garanderen maken we onder andere gebruik buurtbemiddeling, huisbezoeken en stopgesprekken. In steeds meer situaties is het noodzakelijk om een juridische procedure in te zetten. Hierdoor neemt de druk op ons toe en is een nieuwe aanpak noodzakelijk.

Het is onze ambitie om de komende jaren heldere en realistische verwachtingen bij onze bewoners te scheppen. We informeren onze bewoners beter over wat wij kunnen doen – en wat niet – zodat we samen werken aan oplossingen en voorkomen dat problemen escaleren. Tegelijkertijd blijft een snelle en adequate aanpak van ernstige woonoverlast met een grote impact op de leefbaarheid essentieel. Door duidelijke kaders te stellen en bewoners actief hierover te informeren, creëren we een sterke basis en realistisch verwachtingspatroon.

Samenwonen

In 2025 hebben we samen met bewoners gewerkt aan het versterken van de sociale verbondenheid in onze buurten. Er zijn meerdere murals (muurschilderingen) gemaakt, ontmoetingsplekken in buitenruimten ingericht en een groot aantal bewonersgroepen heeft gebruik gemaakt van het leefbaarheidsfonds om activiteiten te organiseren. Deze initiatieven zorgen voor meer ontmoeting en betrokkenheid binnen onze wooncomplexen en buurten.



2.4 Integrale wijkaanpak

Ons woningaanbod ligt veelal geconcentreerd in verschillende wijken en buurten. Zoals verwoord in onze ondernemingsvisie “Wij(ken) maken het verschil” zijn wij ervan overtuigd dat wijken bepalend zijn voor maatschappelijke impact. Daarom richten wij ons op het duurzaam versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van deze gebieden. In wijken waar sprake is van meervoudige en samenhangende opgaven, kiezen wij voor een integrale wijkaanpak.

Integrale wijkontwikkelingen zijn complex en hebben een lange doorlooptijd. Dit geldt in het bijzonder voor wijken met kwetsbaar en versnipperd particulier eigendom, substantiële sociaaleconomische achterstanden, een veranderende woningvraag of een bijzondere (monumentale) status. De aanpak van dergelijke opgaven vraagt om een samenhangende strategie, waarin fysieke, sociale en economische interventies elkaar versterken. Hiervoor is ook duurzame samenwerking met publieke en maatschappelijke partners nodig. Op een lerende en vernieuwende manier en met bestuurlijke en organisatorische continuïteit. Wij tonen ons daarbij een betrouwbare en proactieve partner. Een die bereid is de regie te nemen en die waar nodig aanvullende investeringen en inspanningen levert om een structurele verbetering te realiseren.

In de wijken Rolduckerveld (Kerkrade), Nuinhofwijk (Beekdaelen), De Hees (Heerlen), Donderberg, Tegelarijeveld en De Kemp (Roermond) geven wij de afgelopen jaren al invulling aan deze integrale benadering. In 2025 hebben we twee nieuwe ontwikkelingen opgestart in Valkenburg aan de Geul (Valkenburg Oost en het gebied Broekhem-Hekerbeek). Bij een wijkontwikkeling werken we nauw samen met de bewoners, gemeente, huurderorganisaties, collega-corporaties en maatschappelijke partners. Een gezamenlijk gedragen wijkvisie vormt het strategisch kader voor onze meerjarige inzet en geldt als richtinggevend instrument voor besluitvorming en uitvoering. Zowel voor de vastgoedtransities als de sociaaleconomische structuurversterking.

2.4.1 Integrale wijkontwikkeling Rolduckerveld (Kerkrade)

Samen met de gemeente Kerkrade en HEEMwonen zijn we al vijf jaar onderweg met de integrale wijkontwikkeling van Rolduckerveld. De eerste veranderingen in de wijk worden nu duidelijk zichtbaar. Rolduckerveld is op sociaaleconomisch vlak een van de meest kwetsbare wijken in de regio Parkstad Limburg. Samen met onze partners zetten we structureel in op communicatie, participatie en een programma dat zich richt op sociaaleconomische structuurversterking. In de fysieke aanpak worden in circa 12 jaar tijd ruim 650 van de 734 woningen gesloopt en vervangen door circa 420 nieuwe hedendaagse woonproducten. Mede door de nationale woningbouwopgave, de provinciale woondeal en het nieuwe narratief in Parkstad “Van krimp naar groei” ontstaat ruimte in de oorspronkelijke krimpdoelstelling. Met deze nieuwe inzichten bekijken we met de gemeente en HEEMwonen de actualisering van de woningbouwprogrammering. Niet alleen in aantal, maar ook in de gewenste eigendomsverhouding en huurprijsklassen. Het ruimtelijk kader voor de ontwikkelingen is geborgd in het onherroepelijk bestemmingsplan.

Katalysator voor de integrale wijkontwikkeling is de businesscase Zonstraat waarin twee hoogbouwflats van elk 100 appartementen in particulier eigendom door Wonen Zuid worden aangekocht en vervolgens gesloopt. Inmiddels zijn we gestart met het overleg over de herontwikkeling op deze slooplocatie.

In 2025 zijn er samen met de gemeente en HEEMwonen weer belangrijke resultaten behaald:

- De eerste twee woontorens van elk 22 appartementen (Wonen Zuid) zijn opgeleverd en verhuurd;
- De 52 grondgebonden nieuwbouwwoningen (Wonen Zuid) zijn opgeleverd en verhuurd;
- In de businesscase Zonstraat kochten we in 2025 weer 6 appartementen aan. In totaal zijn nu 171 appartementen (85,5%) in eigendom van Wonen Zuid. Hiermee lopen we ruim voor op het begrote aankoop-schema;
- Voor de uitvoering van de businesscase zijn van Parkstad aanvullende subsidies ontvangen uit de rentebaten van de regiodeal- en volkshuisvestingsfondsmiddelen;
- De bewonersparticipatie over de herinrichting van het middengebied is afgerond;
- De gemeente heeft de wadi's voor de opvang van regenwater in de wijk opgeleverd;
- Na de eerdere sloop van 200 hoogbouwappartementen sloopte HEEMwonen in 2025 de Van Gilsflat en continueerde de herhuisvesting van bewoners in verschillende woongebouwen ten behoeve van sloop;
- De gemeente is op verschillende locaties binnen de wijk bezig met het herinrichten en de aanleg van de infrastructuur. Daarnaast is zij gestart met het participatietraject voor de inrichting van de openbare ruimte;
- Partijen geven uitvoering aan het brede programma gericht op communicatie, participatie en sociaaleconomische structuurversterking.

Partijen hebben de wens uitgesproken tot verdere samenwerking op het gebied van wonen, welzijn & zorg in het stadsdeel Kerkrade Oost. Een bestuurlijk gevormde alliantie, samengesteld uit diverse maatschappelijke en publieke instanties, heeft hiervoor een Ambitieplan en Meerjarenplan opgesteld. Deze vormen het kompas voor de transformatie, met vijf kernopgaven: een schone en veilige wijk, eigen regie, sterke sociale samenhang, gezond leven en goed wonen.

2.4.2 Integrale aanpak monumentale Nuinhofwijk (Beekdaelen)

Inmiddels zijn we ruim twee jaar officieel van start met de integrale aanpak van de Nuinhofwijk. Een rijksmonumentale, ruim 100 jaar oude spoorwegkolonie met 118 bouwkundig verouderde en energetisch slechte woningen. 75 woningen zijn van Wonen Zuid en 43 woningen zijn in particulier eigendom. In samenspraak met de gemeente, stadsregio, provincie, het Rijk, de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) én met betrokkenheid van de bewoners, is een modus gevonden om de cultuurhistorische waarde van deze buurt te behouden. Tegelijkertijd is een duurzaam en toekomstbestendig woningaanbod ontwikkeld, binnen maatschappelijk verantwoorde financiële kaders.

In samenwerking met de gemeente en geholpen door subsidies kopen wij de 43 eigendomswoningen aan en slopen vervolgens 51 woningen in de wijk. De overige 67 woningen restaureren we. Hiermee blijft de kern van het monument duurzaam behouden. De nieuwbouw van 43 woningen sluit in look & feel aan op de cultuurhistorische waarden. Na veel voorbereidend werk maken we nu de start met de fysieke transitie van de wijk.

In 2025 zijn in goede samenwerking met de gemeente weer belangrijke stappen gezet:

- Met de gemeente, de RCE en de monumentencommissie is overeenstemming bereikt over de te realiseren beeldkwaliteit en de daarmee samenhangende investeringen;
- Het bestemmingsplan is vastgesteld ende omgevingsvergunning is aangevraagd. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan omstreeks april 2026 onherroepelijk. Hierna verleent de gemeente de omgevingsvergunning voor sloop, nieuwbouw en renovatie;
- Met de netbeheerder zijn afspraken gemaakt over het verzwaren en aanleggen van de elektra voorzieningen;
- De gemeente is gestart met de rioleringswerkzaamheden en heeft de wadi voor de opvang van hemelwater aangelegd;
- Voor bijna alle bewoners van de 75 huurwoningen hebben we een andere passende woning gevonden. De overige 6 huurders bieden we in goed overleg een andere woning aan;
- Van de 43 woningen in particulier eigendom zijn 25 woningen aangekocht. Hiermee liggen we ruim voor op het begrote aankoopsschema en zijn enkele woonblokken volledig in eigendom gekomen. Dus na het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen we starten met de eerste fase van renovatie, sloop en nieuwbouw;
- Met uitzondering van een deel van de provinciale KLC-subsidie is de tweede termijn subsidies aan Wonen Zuid betaalbaar gesteld. Daarnaast zijn van Parkstad aanvullende subsidies ontvangen uit de rentebaten van de regiodeal- en volkshuisvestingsfondsmiddelen;
- In september 2025 is er een goed bezochte informatiebijeenkomst geweest in het trefcentrum in Nuth. Naast de huidige en al vertrokken bewoners waren ook de omwonenden van de Nuinhofwijk uitgenodigd;
- We houden bewoners en omwonenden met periodieke nieuwsbrieven op de hoogte van de ontwikkelingen. Daarnaast kunnen bewoners terecht in het Nuinhofhuisje voor ontmoeting en informatie. Hier houden we ook wekelijks een spreekuur.

2.4.3 Wijkontwikkelingsprogramma Donderberg (Roermond)

Al meer dan 10 jaar werken we samen met onze partners aan de ontwikkeling van de wijk Donderberg. Ongeveer de helft van de 3.100 woningen is in eigendom van Wonen Zuid. Het wijkontwikkelingsprogramma richt zich zowel op de fysieke transitie van de woningen als op een sociaaleconomisch programma voor de bewoners.

Het merendeel van de woningen is al gerenoveerd. De transitie van de laatste woningen in de Sterrenberg is in uitvoering. Hier slopen we 180 woningen en bouwen nieuwe woonproducten terug. In 2026 starten we naar verwachting met de nieuwbouw van 30 woningen in de Lunastraat. Samen met de gemeente hebben we een kwaliteitsatlas opgesteld. Deze vormt de onderlegger voor de transitie. Hierin is niet alleen de gewenste kwaliteit van de woningen beschreven maar ook de uitgangspunten voor de openbare ruimten zijn benoemd. Het doel is om het huidige eenzijdige woningaanbod te doorbreken en meer differentiatie in zowel aanbod als bewonerssamenstelling te realiseren. Een "magic" mix van doelgroepen en inkomens om de draagkracht van de wijk te vergroten. De transitie van de Sterrenberg wordt in 3 fases uitgevoerd.

Ook in 2025 hebben we in de Donderberg weer belangrijke stappen gezet:

- Tijdens een bewonersbijeenkomst hebben we samen met de gemeente de uitgewerkte plannen voor de woningen en de infra gedeeld. Voor de infra start de gemeente een klankbordgroep op;
- Voor de eerste fase van de sloop-nieuwbouw hebben al 64 van de 72 bewoners een nieuw thuis gevonden;
- We hebben regelmatig overleg met Huurdersorganisatie Wonen Zuid en met de bewonersgroep die de belangen van de bewoners behartigen;
- Bewoners blijven op de hoogte van alle ontwikkelingen via nieuwsbrieven, de website en social media kanalen van de Donderberg.

2.4.4 Tegelarijeveld (Roermond)

In de wijk Tegelarijeveld werken we samen met de gemeente aan meer differentiatie in het woningaanbod in zowel prijs als type. Ook werken we aan het verbeteren van de leefbaarheid en het bevorderen van de sociale ontmoeting. Daarnaast richten we ons op het energetisch verbeteren van de woningen en het vergroenen van de leefomgeving. De afspraken rond deze doelen zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Buiten dat is er een klankbordgroep opgericht waarin onder andere de wijkraad, zorgpartners, de politie en WijZijnMaasniel vertegenwoordigd zijn.

Het afgelopen jaar hebben we een website voor Tegelarijeveld gelanceerd. Hierop zijn alle informatie, actualiteiten en verhalen toegankelijk voor de bewoners. De stedenbouwkundige visie voor de wijk is met de gemeente verder uitgewerkt en wordt in een participatiebijeenkoms met de bewoners besproken. Hierbij is aandacht voor welzijn, ontmoeting, groen, een wijkgebouw en wat er verder leeft in de wijk.

Tijdens de straatspeeldag in juni hebben we de bewoners en kinderen gevraagd om input voor een mural. Deze komt op de gevel van onze appartementen aan de Schout Kellenerstraat. De afbeelding symboliseert waar de wijk voor staat: harmonie in diversiteit.

De financiële kaders van de wijkontwikkeling zijn vastgelegd in een gebiedsexploitatie. De projectinvesteringen voor onze woningen zijn opgenomen in de begroting. Over de overkoepelende kosten voor de wijkontwikkeling vindt aanvullende besluitvorming plaats. De echte wijktransitie verwachten we in 2028 te starten. In 2025 zijn we al gestart met de renovatie van 33 drive-in woningen. Deze was door asbestsanering ingrijpend. Daarom hebben we bewoners, naast het betrekken van een wisselwoning, ook de mogelijkheid geboden met voorrang te verhuizen naar een andere woning. Hiervan hebben 15 bewoners gebruik gemaakt. Voor wie dat wilde hebben we hierbij ondersteuning georganiseerd van hulpverlenende instanties. Collega corporatie Nester is aangesloten bij de samenwerking in Tegelarijeveld voor wat betreft de communicatie en participatie.

2.4.5 De Kemp (Roermond)

Al bijna 10 jaar werken we aan de uitvoering van de Wijkvisie De Kemp 2016-2025 onder de titel "Op en Top de Kemp: Tuindorp 2.0". Deze naoorlogse wijk is gebouwd als tuindorp met de kenmerkende puntdakken en grote achtertuinen, die vroeger als moestuin dienden. Bijna twee derde van de ruim 1.000 woningen in de Kemp is van Wonen Zuid. Veel woningen zijn bouwkundig en energetisch verouderd. En mede door het eenzijdig aanbod van sociale huurwoningen is in de loop van de tijd een concentratie ontstaan van huishoudens met een laag inkomen.

Met de wijkaanpak zetten we in op het behoud van het traditionele karakter van de wijk met verbetering van de bestaande woonproducten. Daarnaast koersen we op een gedifferentieerde bewonerssamenstelling en spelen we in op de veranderende woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners. En met de gemeente werken we daarnaast aan het verbeteren van de openbare ruimte.

De Wijkraad, bewonerscommissie en bewoners zijn en blijven nadrukkelijk betrokken bij het opstellen en uitvoeren van de wijkvisie. Daarvoor organiseren we met regelmaat bewonersbijeenkomsen zoals de Open Dag in wijkaccommodatie het Trefpunt. Samen met de huidige en nieuwe bewoners maken we van De Kemp weer een gezellige, groene volksbuurt, die geliefd is onder de Kempenaren én woningzoekenden uit andere buurten en wijken.

In 2025 zijn de eerste 38 nieuwbouwwoningen (fase 1) opgeleverd van de in totaal 116 nieuwe woningen. De bestaande woningen in fase 2 zijn gesloopt en de 37 nieuwe woningen in deze fase zijn in aanbouw. Naar verwachting wordt de laatste fase van dit project in 2026 volledig afgerond. Daarnaast is de renovatie en verduurzaming van 159 woningen in 2025 afgerond en zijn we gestart met de voorbereiding van de laatste fase van de wijkvisie, de renovatie en verduurzaming van 48 bestaande woningen.

2.4.6 Wijkvisie Valkenburg Oost (Valkenburg aan de Geul)

Het gebied Valkenburg Oost werd in 2021 getroffen door een grote overstroming. Zowel fysiek als sociaaleconomisch speelt veel in dit gebied. Al langere tijd zijn we met de gemeente in overleg over de toekomst van onze woningen aan het Berkelplein en omgeving en de eventuele nieuwbouwopgave daar. Eind 2024 is door de gemeente een Ruimtelijke Structuurvisie voor het gebied vastgesteld. Hierin is de gewenste situatie in 2040 beschreven. Daarnaast is dit gebied ook één van de woonzorgzones in het Deltaplan Wonen en Zorg Heuvelland. Met de 17 aangesloten partners hebben we als doel om ouderen zolang mogelijk veilig en gelukkig thuis te laten wonen. We kijken hier hoe we wonen, welzijn & zorg beter op elkaar kunnen laten aansluiten.

Parallel hieraan zijn we gestart met de renovatie van onze eengezinswoningen in dit gebied en vanaf 2026 start de aanpak van de 5 flats (138 woningen) aan het Berkelplein. Een deel van de woningen wordt gerenoveerd. Een betrokken bewonersgroep geeft hier met veel elan invulling aan de bewonersparticipatie. De aanpak van het tweede deel van de flats stemmen we af op de bredere ontwikkelingen in de wijk. Door de herontwikkeling van het terrein rondom het verpleegtehuis Oosterbeemd (Sevagram) ontstaan kansen voor meer nieuwbouw en betere verbindingen in het gebied.

2.4.7 Integrale wijkaanpak Broekhem en Hekerbeek (Valkenburg aan de Geul)

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft in 2025 een kwartiermaker aangesteld die de wijkaanpak voor Broekhem Noord, Broekhem-Zuid en de Hekerbeek ontwikkelt. In deze wijken hebben wij een noemenswaardig aandeel woningen. De gemeente betreft bewoners, Wonen Zuid en andere partners nadrukkelijk bij de ontwikkeling van de wijkaanpak.



2.5 Sociaal plan

Het sociaal plan gaat over wat we doen als er onderhoud aan een woning wordt uitgevoerd, als er wordt gerenoveerd of als een woning wordt gesloopt. In het sociaal plan staat hoe we samen afspraken maken en hoe we de huurder, bewonersgroep en huurdersorganisatie bij de onderhouds-, renovatie-, of slooppunnen betrekken. Er staat beschreven welke rechten een huurder heeft. Bovendien doen wij een aantal beloftes, waar men ons aan mag houden.

De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg in 2025 € 7.673, -. De vergoeding voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden waarbij geen gedwongen verhuizing nodig is, bedroeg in 2025 maximaal € 3.682,34. In 2025 hebben 83 huishoudens een verhuiskostenvergoeding gekregen op basis van het sociaal plan. Het ging in totaal om ongeveer € 0,51 miljoen. Van deze mensen wordt de woning op korte termijn gesloopt. Door renovatie of onderhoudswerkzaamheden hebben 197 huishoudens een overlastvergoeding ontvangen van in totaal circa € 0,37 miljoen.

2.6 Klachten- en huurcommissie

2.6.1 Klachtencommissie

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

Wonen Zuid werkt met een eigen klachtencommissie. Deze bestaat uit vijf leden; twee leden op voordracht van HWZ, twee op voordracht van Wonen Zuid en een onafhankelijke voorzitter. De leden zijn in oordeelsvorming en positie onafhankelijk. Bij een hoorzitting zijn altijd drie leden van de klachtencommissie aanwezig: de voorzitter, een lid namens de huurders en een lid namens de verhuurder. Na een zitting brengt de commissie een gemotiveerd advies uit aan het bestuur van Wonen Zuid over hoe om te gaan met de klacht.

De Klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2025 één klacht gekregen die in een zitting moest worden behandeld. Tijdens deze zitting is de klacht door de klager ingetrokken. Daarnaast zijn vier klachten uit 2024 in zittingen in januari 2025 behandeld. Van deze vier behandelde klachten heeft de commissie één klacht gegrond en drie klachten ongegrond verklaard.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het jaarverslag van de Klachtencommissie Wonen Zuid. Dit wordt gepubliceerd op: www.klachtenciewonenzuid.nl.

2.6.2 Huurcommissie

Bij de Huurcommissie kunnen huurders terecht met klachten over de huurprijs, servicekosten, kosten voor nutsvoorzieningen, de energieprestatievergoeding, onderhoud en woningverbetering. De klachtencommissie is in deze zaken namelijk niet bevoegd. Ook hier geldt dat huurders bij de Huurcommissie terecht kunnen als ze er met medewerkers van Wonen Zuid niet uit komen.

In 2025 hebben huurders van Wonen Zuid 36 klachten ingediend bij de Huurcommissie:

Huurverhoging: Er zijn 28 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging behandeld. In 27 gevallen zijn wij in het gelijk gesteld en een bezwaar is niet-ontvankelijk verklaard. Bij een zaak, waarbij Wonen Zuid in het gelijk is gesteld, heeft de huurder bezwaar ingediend. Dit is ongegrond verklaard.

Huurverlaging om technische gebreken: Er zijn zeven verzoeken tot huurverlaging wegens technische gebreken ingediend:

- een verzoek is niet behandeld omdat het te vroeg werd ingediend. De huurder heeft hierop bezwaar ingediend maar dit is ongegrond bevonden;
- van de andere vijf verzoeken is nog geen uitspraak bekend.
- een verzoek is niet-ontvankelijk verklaard. De huurder heeft hierop bezwaar ingediend maar dit is ongegrond bevonden;

Huurverlaging bij laag inkomen: Het verzoek is niet-ontvankelijk verklaard omdat het verzoekschrift te laat werd ingediend.

Vanuit 2024 zijn nog zes zaken bij de huurcommissie onder handen:

Huurverhoging: Na verzet uit 2024 zijn twee uitspraken binnengekomen. Beide verzoeken bleken ongegrond.

Huurverlaging wegens technische gebreken: Vier uitspraken van zaken uit 2024 zijn binnengekomen: wij werden een keer in het gelijk gesteld en drie keer de huurder. Wonen Zuid heeft tegen 2 van deze uitspraken verzet ingediend, waarvan 1 gegrond is bevonden en 1 ongegrond.

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

2.7 Participatie

Wij kunnen alleen effectief inspelen op de wensen, zorgen en ambities van huurders en andere stakeholders als wij begrijpen wat voor hen belangrijk is en waarom dat belangrijk is. Participatie zien wij daarom niet primair als een wettelijke verplichting, maar als een essentieel onderdeel van ons handelen en een voorwaarde voor het realiseren van onze maatschappelijke doelen. Door structureel in gesprek te zijn met huurders, gemeenten en maatschappelijke partners krijgen wij beter inzicht in lokale en regionale opgaven. De dialoog met bewoners en professionele stakeholders helpt ons om keuzes beter te onderbouwen en onze rol als maatschappelijke organisatie zichtbaar en legitiem in te vullen. Dat vraagt ook om duurzame en gelijkwaardige relaties, gebaseerd op vertrouwen en wederkerigheid. Wij investeren op verschillende niveaus en in diverse vormen in participatie, zowel voor wat betreft formele zeggenschap als informele inspraak. Daarbij zetten wij onder meer in op:

- Het overleg met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestatieafspraken, met actuele thema's als woonruimteverdeling, duurzaamheid, wijkontwikkeling en vitale en gemengde wijken;
- Structureel overleg met onze huurdersorganisatie, waarbij huurders niet alleen adviseren over plannen, maar vooraf actief meedenken en meebepalen in de beleidsontwikkeling;
- Participatie op complex- en projectniveau, zoals overleg met bewonerscommissies en tijdelijke bewonersgroepen bij nieuwbouw, renovatie en verduurzamingsprojecten;
- Gerichte gesprekken met zorg- en welzijnspartners over de huisvestingsbehoefte van ouderen, mensen met een zorgvraag en aandachtsgroepen, inclusief nieuwe woonvormen;
- Samenwerking met maatschappelijke partners over leefbaarheid, veiligheid en sociale ondersteuning in wijken en buurten;
- Het houden van themasessies en gebiedstafels met ketenpartners;
- Digitale en laagdrempelige vormen van participatie, zoals online raadplegingen, bewoners-panelen en wijkbijeenkomsten, om een bredere en diverse groep bewoners te betrekken.

Bij al deze vormen van participatie streven we ernaar om ook huurders te bereiken die minder vanzelfsprekend hun stem laten horen, zoals jongeren of mensen met beperkte digitale vaardigheden. Op deze manier houden wij voortdurend zicht op wat er leeft in onze wijken en bij onze partners. Participatie helpt ons scherp te blijven, betere beslissingen te nemen en samen te werken aan duurzame en leefbare buurten, nu en in de toekomst.

2.7.1 Prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken elk jaar prestatieafspraken over de wederzijdse bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven in de betreffende gemeente. De prestatieafspraken gaan over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen welzijn en zorg, maatschappelijke doelgroepen en leefbaarheid. De prestatieafspraken sluiten aan bij de opgaven vanuit de Nationale Prestatie Afspraken, de provinciale Woondeals en de (regionale en) lokale woonvisies. Het te volgen proces voor het maken van prestatieafspraken is beschreven in de Woningwet.

Na het bestuurlijk overleg in het eerste kwartaal over de volkshuisvestelijke opgaven brengen we zoals gebruikelijk voor 1 juli een bod uit aan onze gemeenten. Hierin benoemen we onze voorgenomen bijdragen met een doorkijk van 5 jaar. Maar 2025 was een bijzonder jaar voor het maken van Prestatie Afspraken. Het op 16 april 2025 door het kabinet aangekondigde voornemen om de huurverhoging voor twee jaar te bevriezen zou de investeringsruimte voor woningcorporaties met 40% verlagen. Dat noodzaakte ons om onze voorgenomen volkshuisvestelijke bijdragen opnieuw door te rekenen. Alle Limburgse woningcorporaties hebben daarom in mei een nul-bod aan hun gemeente(n) uitgebracht. Op 3 juni werd bekend dat het wetsvoorstel voor de huurbevriezing werd ingetrokken. Wij hebben onze gemeenten toen laten weten dat wij graag met hen en onze huurdersorganisaties tot nieuwe prestatieafspraken komen, maar dat wij met dit nieuwe inzicht meer tijd nodig hadden om een volwaardig overzicht van voorgenomen bijdragen op te stellen. Eind september stuurden wij alsnog een overzicht van voorgenomen bijdragen aan onze gemeenten.

Samen met gemeenten en onze huurdersorganisatie hebben wij in het resterende korte tijdsbestek hard gewerkt om voor 15 december tot nieuwe prestatieafspraken te komen. Dat is in acht van de tien gemeenten waarin wij werkzaam zijn gelukt. Voor de gemeente Kerkrade was eerder al op verzoek van de gemeente afgesproken de prestatieafspraken voor 2026 in de eerste helft van 2026 op te stellen en deze voor 1 juli 2026 te ondertekenen. De vigerende prestatieafspraken 2025 zijn voor 15 december 2025 middels een addendum verlengd tot 01 juni 2026. In de gemeente Valkenburg aan de Geul zijn de prestatieafspraken voor 2026 op 22 januari ondertekend. In de gemeente Heerlen zijn we nog in de afrondende fase van de jaarschijf prestatieafspraken voor 2026. Deze verwachten we in het tweede kwartaal van 2026 te ondertekenen. In Heerlen zijn wel de geldende meerjarige prestatieafspraken 2024-2028 van toepassing.

Onze prestatieafspraken zijn terug te vinden op onze website: <https://www.wonen-zuid.nl/over-ons/publicaties/prestatieafspraken>.

2.7.2 Huurdersparticipatie

Bij Wonen Zuid vinden we het belangrijk om dicht bij onze huurders te staan. Dat doen we door actief het gesprek aan te gaan en te zorgen voor een sterke lokale verbinding. Zo kunnen we maatwerk leveren. Het is echter niet haalbaar om met iedere individuele huurder continu in dialoog te zijn. Daarom combineren we ons dagelijkse contact met periodiek overleg met huurdersvertegenwoordigers op verschillende niveaus.

Overleg

Samen met de Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) hebben we ons participatiemodel ontwikkeld. Dit model bestaat uit verschillende overlevormen, ook wel 'overlegtafels' genoemd:

- Individueel overleg
- Bewonerscommissie
- Projectenoverleg
- Thematisch overleg
- Wijk- en buurtgericht overleg
- Bestuurlijk en beleidsmatig overleg
- Accountoverleg (vanaf 2026)

Individueel overleg

Onze medewerkers hebben dagelijks contact met huurders over uiteenlopende onderwerpen. Dit gebeurt via diverse kanalen: persoonlijk bezoek (thuis, in de wijk of op kantoor), telefoon, e-mail, brief, chat, app of via onze webportals. De kwaliteit van onze dienstverlening meten we structureel via het onafhankelijke bureau Feeddex. Deze resultaten vormen ook input voor de Aedes Benchmark.

Bewonerscommissie

Bewonerscommissies zijn onze gesprekspartner voor onderwerpen op complexniveau, vooral bij werkzaamheden vanuit het strategisch voorraadbeleid (SVB). We stimuleren daarom het oprichten en functioneren van deze commissies. Samen met HWZ hebben we een standaard samenwerkingsovereenkomst opgesteld om rollen en afspraken helder vast te leggen. We werken al met diverse commissies op basis van deze overeenkomsten.

Projectenoverleg

Bij SVB-projecten, zoals renovatie of sloop en nieuwbouw, overleggen we intensief met betrokken bewoners en eventuele bewonerscommissies. We bespreken de aard, inhoud en planning van de werkzaamheden, de impact op bewoners en de compensatiemogelijkheden.

Thematisch overleg

Voor specifieke beleidsonderwerpen voeren we overleg met HWZ. In 2025 ging dit onder meer over de basiskwaliteit van woningen, het sociaal plan, de leefbaarheid en raamadvisering bij onderhoud en renovatie. Daarnaast is er een vaste werkgroep die elk kwartaal bijeenkomt om te overleggen over betaalbaarheid en duurzaamheid. Ook is er een werkgroep WRV (Woon Ruimte Verdeling) waarin we samen met HWZ de juridische en beleidsontwikkelingen rond woonruimteverdeling bespreken. In 2025 is ook besloten een vaste werkgroep Wonen, Welzijn & Zorg te formeren.

Wijk- en buurtgericht overleg

Dit overleg vindt plaats op het niveau van bewonersgroepen, huurdersorganisaties of lokale netwerken. Het richt zich op concrete ontwikkelingen in wijken en buurten.

Bestuurlijk en beleidsmatig overleg

In 2025 hebben vier formele overleggen plaatsgevonden tussen het bestuur van Wonen Zuid en HWZ. Onderwerpen waren onder andere stakeholdersmanagement, huurbeleid, portefeuillebeleid, investeringsopgave, versnelling van verduurzaming, prestatieafspraken en onze begroting in relatie tot de financiële positie.

Accountoverleg

In 2025 hebben we met HWZ afgesproken vanaf 2026 te starten met het accountoverleg. Dit periodieke overleg vindt plaats in onze twee werkgebieden (Midden- en Zuid-Limburg) en richt zich op de gang van zaken binnen elk account.

Overig overleg

Naast deze vaste overlegvormen hebben we op veel andere niveaus formeel en informeel contact met huurdersvertegenwoordigers en HWZ-medewerkers.

3 Project en aanpak:

Besluitvaardig in doen wat nodig is

3.1 Introductie

We zorgen ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor mensen die ze het hardst nodig hebben en wat we plannen, brengen we ook in de praktijk. We maken keuzes met oog voor mensen én voor wat financieel verantwoord is.

Met onderhoud, renovatie, verduurzaming en nieuwbouw werken we stap voor stap aan veilige en toekomstbestendige woonomgevingen.

We investeren in duurzame en energiezuinige oplossingen, zodat huurders comfortabel en betaalbaar kunnen blijven wonen. Daarbij pakken we aan wat nodig is en houden we oog voor kwaliteit en resultaat.

3.2 Strategische Vastgoedsturing bij Wonen Zuid

Onze ambities zijn vertaald naar vastgoeddoelen die zijn opgenomen in ons portefeuillebeleid en in onze wensportefeuille. Onze maatschappelijke ambitie wordt mede vormgegeven door de landelijke opgave die tot uitdrukking komt in de Nationale Prestatie Afspraken en de lokale vertaling in provinciale woondeals, regiodeals en gemeentelijke prestatieafspraken. Met een integrale kijk op vastgoedsturing, willen we een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement leveren binnen de mogelijkheden die we hebben. Omdat de opgaven en ambities vaak groter zijn dan de middelen, vraagt dat ook om het maken van scherpe keuzes.

Wonen Zuid werkt aan de transformatie van haar bestaande woningen en de groei van de woningvoorraad op basis van haar portefeuillebeleid 2022-2030. Dit portefeuillebeleid is in 2025 geactualiseerd. Hierin staan onze portefeuilledoelstellingen beschreven op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, wonen welzijn & zorg en leefbaarheid.

In 2025 is hard gewerkt aan het realiseren van onze vastgoeddoelen om onze huurders en woningzoekenden nog fijner te laten wonen. Elk jaar monitoren we de voortgang op onze doelen, toetsen we of onze doelen nog actueel zijn en sturen we bij waar nodig. Via de kaderbrief geven we richting aan het begrotingsproces en geven we duidelijk aan welke vastgoeddoelen het zwaarst wegen. We vertalen onze wensportefeuille naar een haalbare portefeuille door kaders mee te geven voor ons begrotingsproces.

3.2.1 Project en aanpak

Beschikbaarheid

Ons wensdoel is om eind 2035 aan 14.440 huishoudens een woning te verhuren. Eind 2024 was onze woningvoorraad 13.858 maar deze is in 2025 gegroeid met 101 zelfstandige woningen naar 13.959. Deze groei is het saldo van 158 nieuwbouw, 9 aankopen, 4 verkopen, 56 sloop en zijn 6 woningen wegens samenvoeging uit exploitatie gehaald.

Door de prioritering op duurzaamheid en kwaliteit is sinds 2024 als kader gesteld, dat onze portefeuille niet mag krimpen en dat we tevreden zijn met een groei naar circa 14.100 woningen eind 2035. Vooral in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw en Valkenburg willen we onze woningvoorraad uitbreiden.

Een vitale wijk, waar iedereen zijn eigen plekje vindt en zich thuis voelt, dat is waar wij voortdurend aan werken. De leefbaarheid van onze wijken en de kwaliteit en toegankelijkheid van onze woningen is hierbij een belangrijk speerpunt. We willen niet alleen voldoende woningen bieden voor woningzoekenden, maar ook het juiste type woning. Ons wensdoel is om te groeien in gezinswoningen (naar 52%) en appartementen met lift (naar 20% laagbouw en 14% hoogbouw). Het aandeel appartementen zonder lift mag afnemen (naar 14%). Daarnaast streven we ernaar dat 1 op de 5 grondgebonden woningen een nultreden woning is.

In 2025 is ons aanbod eengezinswoningen gegroeid met 57 woningen. Net als vorig jaar blijft het aandeel gezinswoningen op 48%. Het segment (hoogbouw) appartementen met lift is gegroeid met 44 appartementen (0,5%). Daarmee komen we een stap dichterbij ons wensdoel. Het aantal grondgebonden nultreden woningen is in 2025 toegenomen met 91 woningen. Hierdoor is het aandeel van alle eengezinswoningen met 1,2 procentpunt gestegen naar 17,4%.

Energie & Duurzaamheid

Het verduurzamen van onze woningvoorraad heeft onze volle aandacht. Het is niet alleen goed voor het klimaat. Het leidt ook tot een energiebesparing en draagt daarmee bij aan de betaalbaarheid van de woonlasten. Bovendien verhogen de isolerende maatregelen het wooncomfort.

In 2025 is het gemiddelde primaire energieverbruik afgenomen met 5 kWh/m² naar 181 kWh/m² en de CO₂ uitstoot is gedaald met 179 kg per woning naar 1.957 kg per woning. Onze oorspronkelijke wensdoelen zijn met deze prestatie al gerealiseerd vóór de einddatum van 2030.

Daarom zijn vorig jaar tijdens de jaarlijkse herijking van ons portefeuillebeleid nieuwe doelen bepaald. Er ligt immers nog een forse opgave om vóór 2050 klimaatneutraal te zijn. Eind 2035 streven we naar een gemiddelde EP2 van 132,5 kWh/m² (oftewel label A) en een gemiddelde CO₂ uitstoot van 1500 kg per woning per jaar.

In hoofdstuk [3.9 Energie & Duurzaamheid](#) geven we een verdere verdieping op het thema duurzaamheid en ons 6+ sporenbeleid.

Kwaliteit

We zorgen ervoor dat de kwaliteit van onze woningen goed blijft. We meten dat volgens een gestandaardiseerde methodiek van conditiemetingen. De methodiek bestaat uit 6 schalen, waarbij 1 de hoogste, meest goede score is. Deze staat gelijk aan nieuwbouwkwaliteit. Ons doel is dat onze woningen minimaal voldoen aan kwaliteitslabel 3, wat staat voor 'redelijk'. We plannen tijdig onderhoud in om ervoor te zorgen dat woningen hun kwaliteit behouden. Daarnaast voeren we renovaties uit om de kwaliteit te verbeteren. Soms is het verstandiger om een woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Ook voeren we dagelijks onderhoud uit op reparatieverzoek van de huurder en mutatieonderhoud als we de woning aan nieuwe huurders verhuren.

In 2025 is het aantal woningen met een conditiescore 4 met 68 afgenomen. Voor alle 506 woningen, die nu nog op conditiescore 4 staan, is een ingreep gepland of al uitgevoerd en wachten we op de herhaalmeting.

In hoofdstuk [3.11 Conditie en veiligheid woningbezit](#) gaan we verder in op onze inzet op kwaliteit in 2025.

Wonen, Welzijn en Zorg

Wonen, Welzijn en zorg is een belangrijk thema waarvoor we in ons portefeuillebeleid doelstellingen hebben opgenomen. Onze ambitie is om eind 2035 bijna 3.800 woningen te hebben die voldoen aan de eisen voor BAT 2 (rollatorgeschikt), BAT 3 (rolstoelgeschikt) of BAT 4 (verpleegzorg-geschikt). In 2025 is door renovaties en nieuwbouwplannen het aantal woningen in deze BAT-klassen met 77 gegroeid naar 1.366 woningen. We komen dichterbij ons doel, maar nog niet in het gewenste tempo.

3.3 Omvang woningvoorraad in exploitatie

Wonen Zuid is actief in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen en Valkenburg a/d Geul. Eind 2025 hadden we 17.129 verhuureenheden in bezit.

	Bezit 31/12/2025	Bezit 31/12/2024
Bedrijfsruimte	158	159
Intramuraal zorgvastgoed	400	401
Maatschappelijk vastgoed	36	35
Parkeergelegenheden	2.564	2.468
Woonruimte (onzelfstandig)	12	12
Woonruimte (zelfstandig)	13.959	13.858
Totaal	17.129	16.933

3.4 Huurprijsklassen en doelgroepen

De betaalbaarheid van het wonen staat al jaren onder druk. Niet alleen de huurprijs, maar ook de bijkomende kosten zijn van belang. In 2025 hebben we daarom een gemiddeld lagere huurverhoging doorgevoerd bij woningen met een C en D energielabel. Deze doelgroep viel de afgelopen jaren buiten de boot bij de huurbevrozing voor E, F en G labels. Onze inzet op het verduurzamen van ons woningbestand blijft onverminderd belangrijk. Ook het voorkomen van huurachterstanden en betaalisico's staat centraal. Een mooi voorbeeld hiervan is onze deelname aan de Voorzieningenwijzer.

Onze doelgroep is de groep die voor goed en betaalbaar wonen afhankelijk is van een woningcorporatie. Dat zijn de primaire doelgroep en de secundaire doelgroep. Eind 2025 heeft 99% van onze woningen een huurprijs tot maximaal de DAEB-huurgrens. Daarmee zijn deze beschikbaar voor onze primaire en secundaire doelgroep.

Aantal huurwoningen (woonruimte zelfstandig/onzelfstandig en intramuraal zorgvastgoed) per huurprijsklasse eind 2025:

Huurprijs	Woonruimte	Intramuraal Zorgvastgoed	Saldo	Procentueel
T/m € 477,20 (goedkoop tot en met kwaliteitskortingsgrens)	1.149	29	1.178	8,2%
Van € 477,21 t/m € 682,96 (betaalbaar tot en met 1e aftoppingsgrens)	9.078	26	9.104	63,3%
Van € 682,97 t/m € 731,93 (betaalbaar tot en met 2e aftoppingsgrens)	1.331	37	1.368	9,5%
Van € 731,94 t/m € 900,07 (middelduur tot en met DAEB huurgrens)	2.266	129	2.395	16,7%
Van € 900,08 t/m € 1.184,82 (DAEB huurgrens tot en met liberalisatiegrens)	145	157	302	2,1%
Vanaf € 1.184,83 (hoger dan liberalisatie grens)	2	22	24	0,2%
Totaal	13.971	400	14.371	100,0%

3.5 Huurbeleid

Per 1 juli 2025 hebben we een gemiddelde huurverhoging van 4,2% doorgevoerd. Over het hele kalenderjaar 2025 zijn we binnen de wettelijke maximale huursomstijging van 4,5% gebleven. De maximale huurverhoging op individueel niveau was 5,0%, waar wettelijk 5,0% was toegestaan. In 2025 hebben de huurders op basis van het energielabel een gedifferentieerde huurverhoging gekregen.

Energielabel	Huurverhoging
A(+++) en B	5,00%
C en D	4,00%
E, F en G	4,55%

Op grond van enkele wettelijke bezwaargronden hebben onze huurders de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de huurverhoging. In 2025 hebben 61 huurders hiervan gebruik gemaakt. Deze bezwaren zijn door Wonen Zuid als ongegrond verklaard. Naar aanleiding daarvan hebben 32 huurders hun bezwaar ingetrokken. De overige 29 bezwaren zijn doorgezet naar de huurcommissie. In hoofdstuk [2.6 Klachten- en huurcommissie](#) leest u meer over de werkzaamheden van de huurcommissie.

3.6 Woningtoewijzing

Wonen Zuid werkt voornamelijk met twee modellen voor woningtoewijzing: het ‘aanbodmodel’ en het model ‘direct te huur’. Bij het aanbodmodel is de inschrijfduur het belangrijkste, naast de in de advertentie genoemde passendheidscriteria. Bij het direct te huurmodel gaan we uit van het principe ‘wie het eerst komt, die het eerst maalt...’. Voor diverse bijzondere doelgroepen worden woningen ook bemiddeld. Dat gaat geregeld in samenwerking met andere organisaties zoals gemeenten, Loket Housing, Matchingspunt, Woonkans en vluchtelingenwerk.

Europees toewijzen

De verhuurgegevens voor het jaar 2025 zien er als volgt uit:

	DAEB verhueringen < inkomensgrens	DAEB-verhueringen >= inkomensgrens	DAEB-verhueringen en totaal	% binnen staatssteun	% buiten staatssteun	% totaal	Verhueringen <= lib. grens wetgeving n.v.t.	Totaal verhueringen en <= lib. grens
Directe verhueringen	947	100	1.047	90,45%	9,55%	100%	44	1.091
Indirecte verhueringen	81	1	82	98,78%	1,22%	100%	0	82
Totaal	1.028	101	1.129	91,05%	8,95%	100%	44	1.173

Vanaf 2022 geldt dat woningcorporaties jaarlijks minimaal 92,5% van de vrijkomende DAEB-woningen onder de liberalisatiegrens moeten toewijzen aan huishoudens die binnen de hiervoor vastgestelde inkomensgrenzen vallen. Daarmee is 7,5% van de toewijzingen vrij inzetbaar. In 2025 is de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens € 54.847.

Op lokaal niveau kunnen gemeenten en corporaties binnen de prestatieafspraken een verruiming van 7,5 procentpunt naar 15% toepassen. Met alle gemeenten in ons werkgebied is in de prestatieafspraken voor 2025 afgesproken dat wij gebruik mogen maken van deze maximale 15% vrije ruimte. Deze ruimte is geen doel op zich. Zij wordt benut om maatwerk te kunnen leveren binnen de gemeenten waarin wij actief zijn.

Voor wat betreft de toewijzing van onze DAEB-woningen voldoen wij volledig aan de hiervoor geldende normen.

Passend toewijzen

De verhuurgegevens voor het jaar 2025 zien er als volgt uit:

	Passend	Niet passend	Subtotaal	% passend	% niet passend	% totaal	Verhueringen <= lib. grens	Totaal verhueringen <= lib. grens wetgeving n.v.t.
Directe verhueringen	718	24	742	96,77%	3,23%	100,00%	349	1.091
Indirecte verhueringen	44	4	48	91,67%	8,33%	100,00%	34	82
Totaal	762	28	790	96,46%	3,54%	100,00%	383	1.173

De huurtoeslaggerechtigden zijn onze primaire doelgroep. We waarborgen de slaagkans van deze groep. Volgens de Woningwet moet minimaal 95% van alle woningtoewijzingen worden gedaan aan huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen. Dit houdt in tot € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens (en € 27.775 voor oudere eenpersoonshuishoudens) en tot € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens (en € 37.350 voor oudere meerpersoonshuishoudens).

Passend betekent in dit geval beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens in 2025 € 682,96 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 731,99. Eind 2025 komen wij uit op 96,77% (2024: 96,99%) passend toewijzen. Hiermee hebben we opnieuw aan de 95%-norm voldaan.

In de wet is een uitzondering opgenomen voor ouderen met een hoog vermogen. Zij mogen toch passend worden toegewezen als hun inkomen binnen de maximale inkomensgrenzen voor huurtoeslag valt. Hierdoor kunnen zij, indien gewenst, een duurere woning huren die beter aansluit bij hun woonwensen. In 2025 is van deze uitzonderingsmogelijkheid éénmaal gebruikgemaakt.

3.7 Mutatiegraad en leegstand

De mutatiegraad heeft betrekking op het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen. Dit is exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde, aangekochte, tijdelijke verhuur en wisselwoningen. In 2025 hebben wij 946 bestaande woningen opnieuw verhuurd. Dat komt neer op een mutatiegraad van 6,8% (2024: 6,6%).

Verder kennen we de bewuste en onbewuste huurderiving als gevolg van leegstand.

Bewuste leegstand wordt veroorzaakt door:

- renovatie waarbij de woning tijdelijk niet bewoonbaar is;
- leegstand van een woning vóór sloop;
- leegstand die ontstaat als we besluiten een woning niet meer te verhuren omdat we deze te koop zetten.

De huurderiving als gevolg van bewuste leegstand bedroeg in 2025 2,75% (2024: 0,96%).

Onbewuste leegstand, ofwel mutatie leegstand, komt door de tijd die nodig is bij een mutatie. Concreet gaat het dan om de tijd die nodig is om:

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

De huurderiving door onbewuste leegstand was in 2025 1,45% (2024: 3,35%). De daling van de onbewuste leegstand is het resultaat van de beheersmaatregelen die in 2025 zijn doorgevoerd.

3.8 Specifieke maatregelen betaalbaarheid

We willen de stijgende druk op de betaalbaarheid voor huurders zoveel mogelijk beperken. Daarom werken we zowel beleidsmatig als praktisch samen met onze stakeholders. Denk aan huurdersorganisaties, gemeenten, kredietbanken, maatschappelijke instellingen en vrijwilligersorganisaties. Het gaat te ver om alle gemeenschappelijke inspanningen te benoemen, maar enkele ontwikkelingen en activiteiten brengen we kort onder de aandacht:

- Met de gemeente Roermond wordt samengewerkt aan het project "Afrekenen met schulden". Het doel van dit tweejarig project is het doorbreken van de vicieuze cirkel van armoede en schulden voor circa 80 tot 100 gezinnen. Tegelijkertijd wordt hulp geboden bij andere problemen. Jeugdzorg en Wmo worden hierbij aangehaakt;
- In de regio Parkstad Limburg en in Midden Limburg werken we met de Voorzieningenwijzer. Hiermee helpen we huurders om regelingen, toeslagen en kortingen maximaal te benutten. Alle gemeenten in ons werkgebied werken nu met de Voorzieningenwijzer. Uit de cijfers van de Voorzieningenwijzer blijkt dat de baten per huurder variëren tussen € 400,- en € 1.000,- per jaar per huurder. Dit is ook afhankelijk van de gemeente;

- We willen huurachterstanden van onze huurders vroeg signaleren. Daarom maken we actief gebruik van de mogelijkheden van vroeg signalering, die de wet Wgs (Wet gemeentelijke schuldhelpverlening) biedt. Dit houdt in dat bepaalde bedrijven en instanties sinds 1 januari 2021 de gemeenten mogen waarschuwen, als zij zien dat hun klanten hun rekeningen niet betalen. Het gaat hierbij om verhuurders van woningen, drinkwaterbedrijven, energieleveranciers en zorgverzekeraars. Ze hebben geen toestemming van de klant hiervoor nodig. De bedrijven en instanties geven een signaal als de betalingsachterstanden niet worden opgelost door hun eigen inspanningen. Denk bijvoorbeeld aan het zoeken van persoonlijk contact en het aanbieden van een betalingsregeling. Via deze systematiek van vroeg signalering kunnen de gemeenten actief sturen op schuldhelpverlening. De afspraken rondom vroeg signalering sluiten in algemene zin goed aan bij de werkwijze en middelen die wij in de voorbije jaren hebben ingezet: bij betalingsachterstanden zo vroeg mogelijk in contact komen met de huurder. Aedes is bezig met het opstellen van een convenant dat woningcorporaties kunnen hanteren om de afspraken met gemeentes beter vast te leggen naast de wettelijke verplichting. Wij onderzoeken de komende tijd of wij dit convenant in ons werkgebied kunnen toepassen.



3.9 Energie & Duurzaamheid

Wonen Zuid investeert de komende jaren fors, maar in een realistisch tempo, in maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Energie en duurzaamheid staan voor ons niet op zich, maar kennen drie hoofddoelen: het betaalbaar houden van de totale woonlasten, de verbetering van de energielabels en het terugdringen van de CO₂-uitstoot.

3.9.1 Uitvoering 6-sporenbeleid+

In ons huidige ondernemingsplan is energie en duurzaamheid benoemd als een van de belangrijkste thema's voor de komende jaren. Dat hebben we in 2022 vertaald in het 6-sporenbeleid+ en een plan van aanpak voor versnelling verduurzaming. In de volgende tabel staan voor 2025 per spoor de geplande aantallen aan te pakken woningen en de bijbehorende kosten (in miljoenen euro's), afgezet tegen de gerealiseerde aantallen.

Uitvoering 6-sporenbeleid+	Begroot Aantal	Begroot Bedrag * 1 miljoen	Realisatie Aantal	Realisatie Bedrag * 1 miljoen	Realisatie Realisatie% (aantal)
Spoor					
Bewustwording en gedragsbeïnvloeding	n.v.t.	€ 0,17	n.v.t.	€ 0,16	n.v.t.
Verduurzaming bestaand bezit (VBB)	682	€ 13,09	1.267	€ 16,08	186%
Warmtepompen	125	€ 1,00	98	€ 1,13	78%
Innovaties in nieuwbouw	165	€ 1,82	104	€ 0,68	63%
Zonnepanelen (nieuwbouw)	241	€ 0,80	158	€ 0,86	66%
Zonnepanelen (bestaand bezit)	449	€ 2,12	372	€ 1,75	83%
Duurzaamheid breder dan energiebesparing	n.v.t.	€ 0,25	n.v.t.	€ 0	n.v.t.
Totaal	1.662	€ 19,25	1.999	€ 20,66	120%

Het plan van aanpak voor versnelling verduurzaming bestaat in totaal uit 13 onderdelen. In de tekst hieronder staan de belangrijkste stappen die in 2025 zijn gerealiseerd.

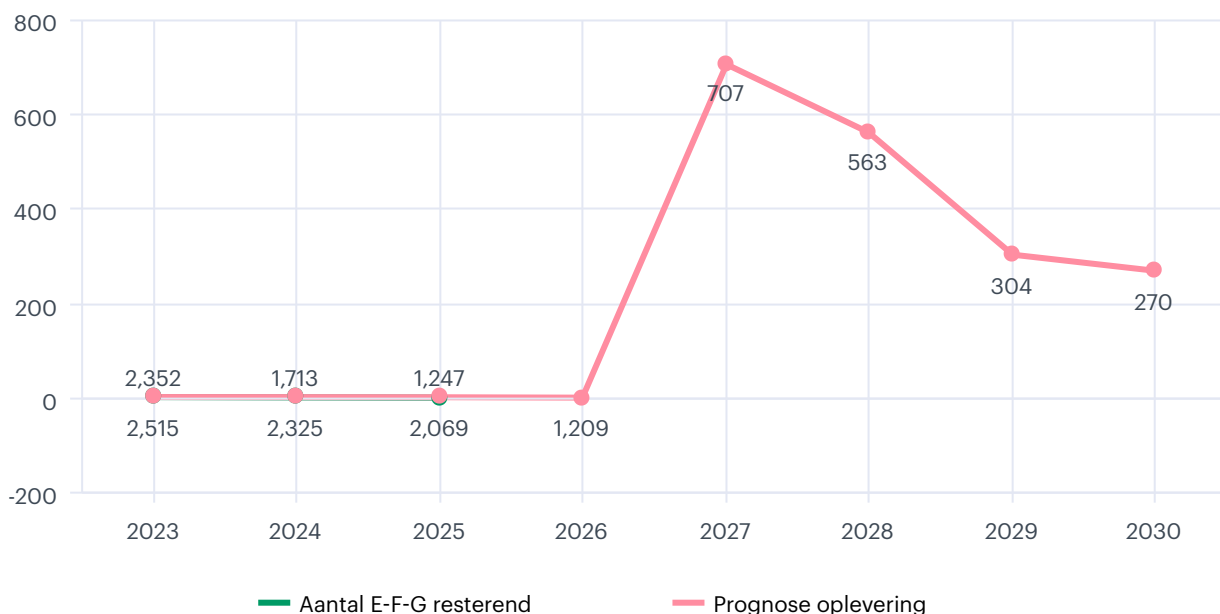
Nieuwe werkwijze energielabeling (1)

Sinds 2023 wordt een deel van de energielabels opgesteld door onze eigen gediplomeerde EP-W medewerkers duurzaamheid. Het restant besteden we uit.

Uitfaseren energielabels E, F en G vóór eind 2028 (2)

Hier ligt de belangrijkste focus van de versnelling verduurzaming. In de volgende grafiek is de resterende opgave afgezet tegen de prognose die we eind 2022 bij de start van de versnelling hebben gemaakt, en de bijgestelde prognose van begin 2025.

Uitfasering E, F en G labels (Prognose)



De uitvoering van onze verduurzamingsmaatregelen in 2025 is volgens planning verlopen. Toch is er een tijdelijke achterstand ontstaan in het registreren en afmelden van energielabels. In het verslagjaar zijn 120 slechte energielabels daadwerkelijk weggewerkt door verduurzamingstreinen, tussentijdse investeringen, renovaties en planmatig onderhoud. Deze woningen zijn ook afgemeld in de landelijke database. Ten opzichte van de begroting, waarin we rekening hielden met een afname van 534 slechte labels, is 22% van de doelstelling gerealiseerd.

Zoals eerder toegelicht, ligt de uitvoering 'in het veld' volledig op koers, maar vraagt het proces van woningopnames en administratieve afmelding extra aandacht. Deze tijdelijke achterstand doet echter niets af aan onze ambities. De doelstelling dat eind 2028 alle E, F en G labelwoningen zijn uitgefaseerd (met uitzondering van woningen die op korte termijn worden gesloopt) blijft onverminderd staan en is nog steeds realistisch en haalbaar.

De werkgroep 'Projecten uitfasen E, F en G labels' bestaat uit een afvaardiging van de Huurdersvereniging Wonen Zuid en Wonen Zuid. Zij is drie keer bij elkaar geweest. We zijn in 2025 gestart met een communicatiecampagne over onze verduurzamingsinspanningen in onze wijken.

Uitfasen gas- en moederhaarden (3)

De meeste van de 30 open toestellen die in 2023 nog niet in de verduurzamingsplannen waren opgenomen zijn al vervangen door een CV-installatie. Voor een klein deel nadat huurders met voorrang zijn verhuisd naar een voor hun geschiktere woning. Enkele huurders die in eerste instantie weigerden krijgen in 2026 opnieuw een voorstel.

Collectief gestookte appartementencomplexen (4)

In 2025 is gewerkt aan een visie voor alle collectief gestookte appartementencomplexen. Begin 2026 wordt de visie opgeleverd en kunnen de effecten hiervan worden meegenomen in de meerjarenbegroting.

Versnelling zonnepanelen (5)

Het in 2025 bijgestelde doel om 300 zonnepaneelinstallaties (oorspronkelijk 400) te realiseren bij bestaande woningen (exclusief renovaties) is met 308 geplaatste installaties ruimschoots behaald. Een goede prestatie. Zeker gezien de afgenomen belangstelling onder huurders, door de invoering van terugleverkosten door energieleveranciers en het aangekondigde einde van de salderingsregeling per 1 januari 2027. Daarnaast zijn bij renovaties nog eens 64 installaties geplaatst, waarmee we ook in dat segment een betekenisvolle bijdrage hebben geleverd aan de verduurzaming van onze portefeuille.

Uitfasen enkel glas (6)

De kans is aanzienlijk dat enkel glas over enkele jaren als een gebrek wordt aangemerkt. Daarom vervangen we dit standaard bij de verduurzaming van de woningen. Verder is dit opgenomen in de conditiemetingen en hebben we onze schildersbedrijven opdracht gegeven om bij kozijnschildering het enkel glas te vervangen. In 2025 is ongeveer 6% van het enkel glas binnen onze portefeuille vervangen door HR++ glas. Streven is om het enkel glas op termijn grotendeels weg te werken.

Warmtepompen (7)

We wilden in 2025 125 warmtepompen plaatsen in bestaande woningen. Er zijn er daadwerkelijk 98 geplaatst, 36 bij renovatie en 62 als tussentijdse investering, die als volgt zijn onder te verdelen in 44 hybride pompen bij grondgebonden woningen en 18 all-electric bij appartementen.

Pilots met innovaties (8)

Wij staan open voor toepassing van innovaties. We participeren in twee projecten: MAI-home en Chipmunk. Hierbij worden, met behulp van sensoren in woningen en kunstmatige intelligentie, installaties op afstand aangestuurd. Daarnaast worden de huurders gestimuleerd om energie te besparen via 'gamification'.

Ook hebben we de daken van twee wooncomplexen en van ons kantoor in Roermond voorzien van gerecyclede bitumen dakbedekking. Eind 2025 is een wooncomplex van 18 woningen in Beekdaelen voorzien van all-electric warmtepompen, zonnepanelen en batterijen ('solar and storage'). Zo doen wij ook met deze technologische oplossingen ervaringen op.

Blijvende inzet op bewustwording en gedragsbeïnvloeding (9)

De energiecoaches hebben in 2025 ongeveer 450 huurders bereikt. Via individuele huisbezoeken, informatiebijeenkomsten aan bewonersgroepen, bijeenkomsten voor huurders van nieuwbouwcomplexen en één webinar. Daarnaast hebben ze via telefoon, chat en sociale mediaplatformen zoals Facebook en Instagram veel

huurders bereikt. Ook hebben ze een rol gepakt in het promoten van het planten van bomen of struiken en het plaatsen van regentonnen bij nieuwe huurders van bestaande woningen. In 2025 zijn we ook gestart met een zichtbaarheids campagne rondom de verduurzaming. In dat kader hebben de energiecoaches professionele filmpjes laten maken en zijn folders vernieuwd. Ook hebben we tuin- en raamborden laten maken en is een social mediaplan gemaakt.

Externe profilering en kennisdeling (10)

We hebben ons in 2025 op verschillende manieren geprofileerd op het thema duurzaamheid. Enkele voorbeelden:

- Een trekkersrol in haalbaarheidsonderzoeken naar een warmtenet via Mijwater in de regio Parkstad. Het tweede deel van dit onderzoek is eind 2025 afgerond;
- Een trekkersrol in het oprichten van het Netwerk Duurzaamheid Limburgse Woningcorporaties. Dit netwerk is voor alle 22 Limburgse woningcorporaties en bedoeld om periodiek kennis te ontwikkelen, te delen en inspiratie op te doen;
- Een bijeenkomst over hittestress voor de bewoners van het complex Hofstaete (Molenberg, Heerlen). Hierover hebben we ook een interview op L1 radio gegeven;
- Er zijn eerste gesprekken gevoerd met de gemeenten Heerlen, Roermond en Maasgouw over warmtekavelstrategieën.

Klimaatadaptatie en circulariteit (11)

De implementatie van het groenvoorzieningenbeleid uit 2023 en het tuinenbeleid uit 2024 is in volle gang. We vervangen steeds meer 'grijs' door 'groen'. Door drie pilots hebben we ervaring opgedaan om gemeenschappelijke gazons om te vormen tot een kruidenrijk grasland. Daarnaast hebben we ook goede ervaringen opgedaan met de omvorming van groenvoorzieningen naar een concept van onderhoudsarme prairietuinen. Dit betekent een mix van inheemse en hittebestendige beplanting en meer mogelijkheden voor bewoners om te ontmoeten. Waar dit is toegepast zijn onze huurders erg enthousiast.

Wij plaatsen in geschikte achtertuinen van bestaande woningen én als nieuwe huurders dat willen een boom of struik en regenton. Bovendien ontmoedigen we het verstenen van tuinen. In het kader van verhuurbaarheid aan nieuwe huurders worden zwaar verwaarloosde tuinen van leegstaande woningen opgeschoond en opnieuw klimaat adaptief ingericht. Hierbij houden we, binnen kaders, rekening met de wensen van de nieuwe huurders. Een aantal wensen KANIB (Klimaatadaptatie, Natuurinclusiviteit en Biodiversiteit) is opgenomen in een nieuw technisch programma van eisen bij nieuwbouw.

We passen steeds vaker plantaardige dakisolatie toe, ook voor de goede thermische eigenschappen die bij bepaalde dakconstructies prima tot hun recht komen. In 2025 is ook besloten dat we bij onze nieuwbouwprojecten die we via de Limburgse Bouwstroom realiseren, het plusniveau van 'het Nieuwe Normaal' toepassen. Zo doen we meer ervaring op met toepassing van circulaire materialen bij nieuwbouw.

Routekaart naar CO₂-neutraal (12)

In 2025 is deze routekaart van Aedes voor de derde keer ingevuld. De nieuwste inzichten zijn erin verwerkt. Denk aan de meerjarenbegroting 2026, de actuele versies van de Transitie Visies Warmte van de gemeenten en een interne analyse van onze complexen. Hierbij is per complex, en met de huidige inzichten, bepaald hoe lang dit nog in exploitatie is. In alle drie de uitgewerkte scenario's in de routekaart gaat het in totaal om meer dan € 1 miljard aan investeringen (sloop/nieuwbouw, schilisolatie, installaties en zonnepanelen) en onderhoud om uiteindelijk in 2050 richting CO₂-neutraliteit te bewegen. Uit het opnieuw invullen van de routekaart blijkt dat de doelstelling van volledige CO₂-neutraliteit financieel, technisch en organisatorisch niet haalbaar is. Daarnaast blijkt dat naast all electric, ook warmtenetten en groen gas (zoals waterstof), belangrijke bijdragen kunnen leveren aan de transitie naar gasloos. Daarbij bieden zonnepanelen kansen om de resterende netto CO₂ uitstoot verder te beperken door hun duurzame energieopwekking.

Isolatie begane grondvloeren appartementencomplexen (13)

Het isoleren van begane grondvloeren van appartementen, waar onverwarmde garages of bergingen onder liggen, is in volle gang. In 2024 is een succesvolle pilot uitgevoerd met een isolatiesysteem waarbij de impact voor huurders van de bergingen en garages erg klein is. Het op deze wijze isoleren is in 2025 opgeschaald.

Andere relevante stappen die we in 2025 hebben gemaakt zijn:

- Actie gratis verhelpen van tochtklachten. We hebben deze aan het begin van het stookseizoen 2025 voor het derde opeenvolgende jaar uitgezet. In 2025 hebben 27 huurders van deze actie gebruik gemaakt;
- Het beleid op zeer energiezuinige woningen met een energieprestatievergoeding voor nog te realiseren nieuwbouw is geëvalueerd. We hebben besloten om deze bouwvorm niet meer te realiseren voor de projecten in 2025 en 2026. Als we hier tenminste nog een keuze in hebben. Omdat de salderingsregeling per 1 januari 2027 stopt bekijken we vóór eind 2026 of deze lijn vanaf 2027 wordt voortgezet. En wat we doen met reeds gerealiseerde woningen;
- We hebben voor het tweede opeenvolgende jaar een ESG-rapportage opgesteld. Het rapporteren over onze impact op het milieu, de samenleving en onze bestuurlijke praktijken (ESG-reporting) is (nog) niet verplicht;
- In 2025 zijn we begonnen met de actualisatie van het 6-sporenbeleid+. Deze wordt begin 2026 afgerond.

3.9.2 Energie labels

Woningen worden onderverdeeld naar verschillende energieklassen. Op basis van het pre-label energie zelfstandige woningen is de eindstand per 31 december 2025:

Label/energie-indexklasse	Procentueel	Aantal woningen
A++++	2,8	384
A+++	3,2	440
A++	1,7	232
A+	4,2	593
A	28,1	3.925
B	18,4	2.572
C	23,4	3.270
D	9,4	1.313
E	5,7	796
F	2,1	294
G	1,0	139
Onbekend*	0,0	2
Totaal	100,0	13.960

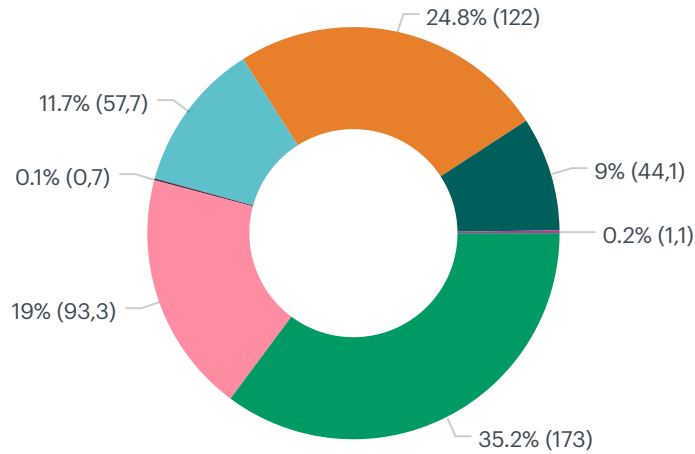
* Deze categorie heeft betrekking op woonwagens

In 2025 is door de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen bij renovatie, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud het aantal goede labels toegenomen. Het aantal zelfstandige woningen met prelabel D en beter is in 2025 toegenomen met 136. Het aantal woningen met prelabel E, F en G is in 2025 afgenomen met 120.

3.9.3 Impact inzet duurzaamheidsactiviteiten

Bij de uitvoering van onze bedrijfsactiviteiten verbruiken we energie. Sinds zeven jaar meten we de CO₂-uitstoot van activiteiten gerelateerd aan onze eigen kantoren en vervoer (via de Milieubarometer voor woningcorporaties). Daarnaast meten we ook de uitstoot die verband houdt met de opwekking van ingekochte en verbruikte elektriciteit voor onze bedrijfsvoering. Voor 2024 zijn de gegevens en de hieruit komende rapportages beschikbaar en voor het huidige verslagjaar (2025) zijn we nog bezig met het verzamelen en samenstellen van de benodigde gegevens.

Aandeel 2024 per onderdeel



Elektriciteit	173	Brandstof & warmte	93,3	Water & afvalwater	0,7
Emissies	57,7	Woon-werkverkeer	122	Zakelijk verkeer	44,1
Papier (& Grondstoffen)	1,1				

Verdeling CO2 in 2024 en ontwikkeling CO2-footprint organisatie Wonen Zuid 2018-2024 (in ton CO2)



In de periode 2018 tot en met 2022 is de CO2-uitstoot van de organisatie Wonen Zuid afgenomen met ongeveer 56%, van 780 ton naar 340 ton CO2. Dat komt door:

- het overstappen op het hybride werken (ingegeven door corona, waardoor het woonwerk- en zakelijk verkeer fors is afgenomen);
- elektrificatie van het wagenpark;
- het naar externe locaties verplaatsen van de servers (waarvan de warmte die deze produceren deels weer wordt hergebruikt);
- het scheiden van afvalstromen en het sluiten van één etage op beide kantoren op vrijdag en;
- minder gebruik van papier.



3.10 Wonen, Welzijn en zorg

Wonen welzijn en zorg zijn steeds nauwer met elkaar verbonden. Ontwikkelingen als vergrijzing, extramuralisering en de krapte op de arbeidsmarkt in de zorg dragen hieraan bij. Mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid blijven langer zelfstandig wonen in wijk of kern. Dat betekent iets voor de woningen waarin deze mensen wonen. Dus ook voor onze woningen.

3.10.1 Visie wonen welzijn en zorg

Door de aangegeven ontwikkelingen is het huidige zorglandschap in beweging. Omdat gemeenten hun zorgvisies moesten opstellen, hebben er in 2023 en 2024 diverse gesprekken plaatsgevonden. De uitkomsten van deze gesprekken vormden de basis voor een actualisatie van onze visie op wonen, welzijn en zorg. Deze is medio 2025 door ons vastgesteld. In 2025 hebben we ook besloten een programmastructuur in te richten voor het thema wonen, welzijn en zorg. Hiermee verbinden we activiteiten met elkaar vanuit verschillende delen van Wonen Zuid. Ook voor de verbinding met Huurdersvereniging Wonen Zuid is er in 2025 een werkgroep wonen, welzijn en zorg opgestart.

De geactualiseerde visie is gebaseerd op de volgende programmalijnen:

- *Vitale kernen en wijken.* We streven naar een levendige gemeenschap met een sterke sociale verbondenheid, waar ook plaats is voor de zorgvragers. Dit bevordert de veerkracht en draagkracht van een kern of wijk;
- *Een passend en prettig (t)huis.* We willen woningen bieden die passen bij de levensfase van huurders. Daarnaast streven we naar een prettige woonomgeving, gericht op gezondheid, ontmoeting, beweging en lokale betrokkenheid. Dit doen we in de wetenschap dat onze huurders steeds langer zelfstandig moeten of willen blijven wonen. Daarbij houden we rekening met de personeelskrapte in de zorg (clustering van zorgvragers) en beschikbare zorgtechnologie, sociale draagkracht en het voorzieningenniveau in de wijk;

- *Bewustwording en vraagsturing.* Enerzijds willen we de huurders bewust maken, dat er steeds meer zorgvragers in de wijk wonen en dat men daar zelf ook toe kan gaan behoren. Daarom werken we graag mee aan initiatieven van bewoners, die gericht zijn op het bevorderen van sociale draagkracht. Van de andere kant willen we de vraag meer sturen door een betere informatievoorziening aan huurders. Zo kunnen zij beter en eerder toekomstbestendige keuzes maken. Wij willen de verhuisketens op gang brengen en beginnen met bevordering van de doorstroming van senioren die willen verhuizen;
- *Opgavegericht werken.* Er zijn grote verschillen tussen gemeenten, wijken en kernen. De opgave in een gebied is leidend. We bepalen die opgave op basis van gesprekken met huurders en de partners die actief zijn in onze wijken en kernen. Het uiteindelijke resultaat is een plan per gebied;
- *Samenwerking.* De opgave rondom wonen, welzijn en zorg is van een dusdanige omvang dat we het niet alleen kunnen. Een integrale aanpak in samenwerking met professionele partners is belangrijk.

Uitvoeringsacties

Voor de genoemde programmalijnen zijn er uitvoeringsacties opgesteld. Denk aan:

- het vergroten van het aantal toe- en doorgankelijke woningen;
- het maken van voldoende veilige scootmobielstallingen;
- en het verbeteren van de match tussen het aanbod aan toe- en doorgankelijke woningen en de beoogde doelgroep senioren (vraagsturing).

Hierop volgt hieronder een toelichting.

Vergroten aantal toe- en doorgankelijke woningen

Eén van de ambities is en blijft het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid van onze woningen. Hierbij ligt de focus zowel op het aanpassen van ons bestaand bezit als op te realiseren nieuwbouw.

Bestaand bezit

Het aantal woningen met kenmerk 'nultreden' is in 2025 met 613 toegenomen tot 5.877 woningen. Daarmee zijn deze woningen (ook) geschikt voor minder mobiele senioren.

In 2025 zijn de volgende werkzaamheden afgerond cq gestart:

- In het complex 'Haagdoorn' zijn bij 52 van de 79 appartementen de balkons inclusief ballustraden opgehoogd. Hiervoor vroegen wij een kleine huurverhoging. De overige balkons worden bij mutatie aangepast;
- In het complex 'Adam van Nuttahof' zijn 7 van de 12 woningen met beperkte aanpassingen getransformeerd van 'wandelstokgeschikt' (BAT-1 score) naar 'rolstoel- en verpleegzorggeschikt' (BAT-4 score). Dat is de hoogst mogelijke score;
- We zijn begonnen met een inventarisatie van woningen en complexen, waarvan de toe- en doorgankelijkheid verbeterd kan worden;
- In diverse complexen transformeerden we bij mutatie in totaal 14 woningen naar de hoogst mogelijke score 'rolstoel- en verpleegzorggeschikt' (BAT-4 score);
- Voor de (rolstoel)toegankelijkheid zijn de paden rondom het complex 'Op de Toren/Donatusstraat' aangepast.

Nieuwbouw

In lijn met ons huidige beleid is in 2025 bij de plannen voor nieuwbouw van nultreden woningen ingezet op het bereiken van een hoge mate van toe- en doorgankelijkheid. Dus rolstoelgeschikt (BAT-3 score) en/of rolstoel- en verpleegzorggeschikt (BAT-4 score).

Scootmobielen

In 2025 zijn in 35 complexen in totaal 146 scootmobielplekken gemaakt. Afhankelijk van de situatie zijn er nieuwe of extra plekken bijgekomen. Maar ook zijn bestaande plekken aangepast aan ons programma van eisen.

In 2025 startten we met de voorbereidingen om in 2026 nog meer veilige scootmobielplekken in onze (senioren)complexen te maken. De doorlooptijd van het maken van nieuwe scootmobielplekken hangt af van de vergunningsprocedure bij de gemeentes en eventueel van de levertijd van buitenstallingen.

Vraagsturing senioren

Het is onze ambitie om de aansluiting te verbeteren tussen het aanbod van toe- en doorgankelijke woningen en de vraag van de beoogde doelgroep senioren. Door doorstroming te stimuleren worden bestaande woningen beter benut in relatie tot het bijbehorende huishoudtype.

In Kerkrade hebben we een succesvolle pilot 'doorstroming' uitgevoerd. Hierbij zijn (55+)-huishoudens met voorrang verhuisd vanuit een eengezinswoning naar een meer toe- en doorgankelijke woning. De leerpunten uit deze pilot nemen wij actief mee bij de ontwikkeling van beleid en plannen ter bevordering van de doorstroming onder senioren. De inzichten dragen bij aan een gerichte en effectieve aanpak om onze seniorenhuisvesting verder te versterken en de beschikbaarheid van geschikte woningen voor diverse doelgroepen te verbeteren.

Samenwerking met maatschappelijke- en zorgpartijen

Zoals aangegeven is het zorglandschap in beweging. Wij gaan actief het gesprek aan met de zorg- en welzijnsaanbieders, gemeenten, zorgkantoren en collega-corporaties om met elkaar te onderzoeken hoe onze plek in het werkveld eruit ziet. Denk aan vragen als:

- hoe moet de woning (en woonomgeving) eruit zien als mensen steeds later of misschien wel niet meer naar een verpleeghuis kunnen?;
- wat kan community care betekenen voor onze huurders?;
- hoe ziet 'ontmoeting' er in de toekomst uit?;
- wat vraagt het scheiden van wonen welzijn en zorg van onze huurders en van onze woningen?

3.10.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

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

We verwachten dat het aantal aandachtsgroepen toeneemt, net zoals het aantal mensen in deze groepen. Het is belangrijk dat wij hierop inspelen. Het raakt immers diverse facetten van ons werk. Neem bijvoorbeeld het portefeuillebeleid, de woonruimteverdeling (urgentie-categorieën), het leefbaarheidsbeleid en de afspraken rondom Housing en Woonkans.

Een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten (en wijken, buurten en complexen) is van belang voor een evenwichtige verdeling van draagkracht en draaglast. Het gaat niet alleen om 'nieuwe' huurders. Ook onze zittende huurders kunnen in een situatie komen waarin ze de regie over hun leven (tijdelijk) verliezen. We vinden het belangrijk om dan op tijd te schakelen met partners in het netwerk, zoals gemeenten en zorg- en welzijnspartijen. Dit doen we om overlast en/of een gevaarlijke situatie voor de huurder zelf of zijn/haar omgeving te voorkomen. En daarmee ook een mogelijke huisuitzetting. Onze collega's van het team Leefbaarheid vervullen hierin een belangrijke rol.

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

Wij zorgen voor een specifiek en aangepast woningaanbod voor deze doelgroep. Denk bijvoorbeeld aan locaties voor beschermd wonen of aan 'Fokuswoningen'. In onze bestaande voorraad passen we onze woningen aan in het kader van de Wmo. Dit doen we in samenwerking met de betreffende gemeente. Hiermee ondersteunen we het

(overheids)beleid 'langer zelfstandig wonen'. Met de verschillende gemeenten hebben we samenwerkingsafspraken gemaakt in een zogenaamd Wmo-convenant. In dit convenant liggen ook afspraken vast rondom de medische urgentie.

Uitstroom maatschappelijke opvang / beschermd wonen

Voor de aandachtsgroep 'uitstromers maatschappelijke opvang/beschermd wonen' hebben we concrete afspraken. In de regio Parkstad Limburg hebben we met Housing Parkstad, gemeenten, zorgpartners en woningcorporaties afspraken over het jaarlijks aantal te huisvesten huishoudens, de condities en of welke begeleiding gewenst is. In 2025 hebben we via Housing 22 woningen beschikbaar gesteld. In de regio Midden-Limburg werken wij op een vergelijkbare manier samen met Woonkans. Voor hen stelden wij in 2025 13 woningen beschikbaar.

Statushouders en vluchtelingen

Wij dragen naar rato van woningbezit bij aan de gemeentelijke taakstelling. De afspraken hierover zijn opgenomen in de prestatieafspraken. In 2025 verhuurden wij 49 woningen aan statushouders.

Woonwagenbewoners

Huisvesting van deze doelgroep is een gedeelde verantwoordelijkheid met gemeenten. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het woonwagenbeleid. Denk aan afspraken over overname van woonwagenlocaties, die nu nog in beheer en eigendom van gemeenten zijn.

In Beekdaelen hebben we in de prestatieafspraken vastgelegd dat we bereid zijn mee te denken over het ontwikkelen van een locatie (Skill-pod woningen). De gemeente draagt de locatie hiervoor aan.

In Maasgouw zijn gemeente en corporaties hierover met elkaar in gesprek. De gemeente Leudal is van plan in 2026 tot overdracht van woonwagenlocaties te komen.

De gemeente Valkenburg heeft ons gevraagd of we openstaan voor overname van de woonwagenkampen. Wij hebben de voorwaarden aangegeven, waaronder de ligging in ons werkgebied. De gemeente onderzoekt de overdrachtsmogelijkheden.

3.11 Conditie en veiligheid woningbezit

Via conditiemetingen krijgen we inzicht in de technische kwaliteit van al onze woningen. Deze informatie gebruiken we onder meer om onze meerjarenbegroting nauwkeuriger samen te stellen. Ons beleidsstreven is dat we alle woningen op een minimaal kwaliteitsniveau (score 3) brengen. Bij de inspecties van de woningen kijken we ook naar veiligheidsaspecten zoals branddoorslag, vallen, elektrocutie, legionella en constructieve veiligheid. In onderstaande tabel staat een overzicht van de conditiescores; score 1 betekent nieuwbouwkwaliteit, score 6 betekent slooprijp. In de planning van de inspecties wordt rekening gehouden met onze prioriteiten op het gebied van verduurzaming en vastgoedsturing. Het doel van de metingen is dat er een actueel en compleet beeld is van de technische kwaliteit van de woning en van de geplande (en in de begroting opgenomen) werkzaamheden. Mede op basis van deze informatie vindt namelijk besluitvorming plaats over de soort ingreep die er gedaan moet worden (bijvoorbeeld sloop, renovatie of planmatige werkzaamheden).

Score	Aantal huurwoningen	Percentage
1	1.663	11,9
2	4.279	30,7
3	7.238	51,8
4	506	3,6
5	16	0,1
Onbekend*	269	1,9
Totaal	13.971	100,0

* Van alle eenheden, die in het kader van het Masterplan Zonstraat zijn aangekocht, wordt geen conditiescore bepaald.

3.12 Planmatig, mutatie en reparatie onderhoud

We houden de kwaliteit van onze woningen op peil. Daarom besteden we veel aandacht aan onderhoud naast de ingrepen uit ons uitvoeringsprogramma strategisch voorraadbeleid. We werken hierbij aan een zo efficiënt mogelijke inzet van onze financiële middelen. Dit met behoud van woonkwaliteit voor onze huurders.

Onze totale onderhoudsuitgaven in 2025 bedroegen € 33,3 miljoen, waarvan:

- € 18,0 miljoen aan planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud);
- € 6,4 miljoen aan reparatieonderhoud (inclusief schades);
- € 8,9 miljoen aan mutatieonderhoud.

In 2025 is het Strategisch Project “Grip op onderhoud” voortgezet. Het doel is kostenefficiëntie en een verklaring te vinden voor structurele budgetoverschrijdingen bij mutatie en reparatieonderhoud. In 2026 wordt dit project afgerond.

Planmatig onderhoud

Ons geprognostiseerde planmatig onderhoudsbudget is in 2025 grotendeels gerealiseerd, weliswaar met deels andere activiteiten dan verwacht. Voor een deel komt dit door de jaarlijkse overloop. Omdat voorbereidingsperiodes langer duren of natuurvrijverklaringen niet tijdig worden afgegeven, worden werkzaamheden overgeheveld naar het volgende uitvoeringsjaar.

Mutatieonderhoud

De mutatiekosten zijn ongeveer 48% hoger dan begroot. In 2025 zijn in totaal 86 woningen in het afstemmingsoverleg geaccordeerd voor uitvoering waar de mutatiekosten hoger waren dan € 25K.

In 2025 zijn 66 woningen met een volume van € 2.328K geheel op mutatiekosten uitgevoerd en 20 mutatiewoningen zijn geheel als TIN verwerkt voor een bedrag van € 1.743K. De extra kosten zijn een gevolg van:

- Mutatiewoningen, die meer dan 25 jaar zijn bewoond en die nog niet grootschalig zijn gerenoveerd (ongeveer € 2 miljoen extra voor ca. 55 woningen);
- De vastgestelde basiskwaliteit waaraan onze woningen moeten voldoen;
- Ons nieuwe veiligheid- en gezondheidsbeleid;
- Duurdere bouwmaterialen.

Reparatieonderhoud

Bij reparatieonderhoud zien we dat het budget net niet toereikend was met een realisatie van 102%. Er is sprake van circa 20% minder reparatieopdrachten. Wel zijn de kosten per opdracht hoger (ook circa 27%). De hogere kosten worden veelal veroorzaakt door de hogere cao-uurlonen bij uitvoerende partijen en toeslagen op handelingskosten van kleine opdrachten. Of deze trend van minder reparatieverzoeken zich doorzet in de toekomst moet nog blijken. Het zou wel te verklaren zijn door de intensievere aanpak en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

3.13 Projectrealisatie 2025

Renovatie

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van onze woningen. Ook maken we ze geschikter voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld senioren. Andere criteria om te renoveren zijn de uitstraling van onze complexen en de leefbaarheid in de wijk. Bij renovatie streven we ernaar dat de woningen bereikbaar (betaalbaar) blijven voor de doelgroep. Daarom verhogen we de huur na renovatie alleen als er woontechnische verbeteringen aangebracht zijn. Daarnaast maken de renovaties ook onderdeel uit van ons 6-sporenbeleid+ op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid. We werken met duurzame materialen en verbeteren de energieprestatie van de woningen. In de begroting waren 201 woningen opgenomen voor renovatie, waarbij in de realisatie 239 woningen zijn gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 25,6 miljoen. De afwijking ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt doordat het vooraf niet specifiek is in te schatten wat de oplevermomenten zijn bij de grotere renovatieprojecten in de gemeenten Roermond (De Kemp), Heerlen en Valkenburg. Ook zijn een aantal projecten vertraagd, door inspraakprocedures of een tekort aan capaciteit bij uitvoerende partijen om tijdig de voorbereiding afgerond te hebben.

In 2025 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 35,3 miljoen geïnvesteerd in de bouw van nieuwe huurwoningen en investeren we € 27,3 miljoen in de renovatie van bestaande huurwoningen.

De afgelopen jaren is gebleken dat de omgeving waarin wij opereren aanzienlijk is veranderd. Steeds meer processen en variabelen buiten de directe invloedssfeer van Wonen Zuid beïnvloeden het tempo van onze investeringsactiviteiten. Dit maakte de realisatie van projecten ook in 2025 minder voorspelbaar. De belangrijkste externe factoren die leiden tot meer onzekerheden en het risico op vertraging in de geplande projecten zijn:

- RO-procedures en de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zorgen voor langere doorlooptijden. Daarnaast nemen bezwaar- en beroepsprocedures bij projecten toe;
- Vergunningenproblematiek: Onder meer stikstof- en natuurvergunningen blijven een knelpunt. Ze hebben kostenverhogende effecten omdat steeds meer inzet nodig is van elektrisch materieel;
- Door netwerkcongestie worden zowel tijdsame aansluitingen, tijdsame aanleg van uitbreiding van nutstrajecten als een tijdsame aansluiting van projecten een steeds grotere uitdaging. Wij hebben in overleg met Enexis werkafspraken gemaakt om meer transparantie en samenwerking te bevorderen;
- Opschaling van geïndustrialiseerde bouwmethoden brengt zowel kansen als ook nieuwe risico's mee;
- Capaciteitsproblemen bij betrokken stakeholders, waardoor investeringstrajecten vertragen;
- Openbare infrastructuur en uitloop van gemeentelijke openbare aanbestedingen vertragen de oplevering van projecten. Woningen zijn immers pas toegankelijk na gereedkoming van de openbare weg.

De stijgende stichtingskosten én de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen was voor ons aanleiding om een onderzoek te doen naar kostenreductie voor onze nieuwbouwprojecten. Zo konden we het standaard uitrustingsniveau van onze sociale huurwoningen opnieuw vaststellen. Conclusie: er moet meer differentiatie komen tussen verschillende productmarktcombinaties, en wij moeten kleiner bouwen qua m². Hiermee kunnen wij een kostenreductie van 13% realiseren.

Wonen Zuid krijgt regelmatig de mogelijkheid om aantrekkelijke ontwikkelposities van de markt over te nemen die aansluiten bij onze wensportefeuille. Daarnaast bieden de Nationale Prestatieafspraken extra kansen om onze portefeuilleopgaven binnen het werkgebied te verwezenlijken. In de Nationale Prestatieafspraken is onder meer vastgelegd dat bij nieuwbouw en transformatieopgaven minimaal 30% sociale huur gerealiseerd moet worden. Gezien de hoeveelheid kansen, de beschikbare menskracht en het investeringsvolume is het echter noodzakelijk om duidelijke keuzes te maken. Focus is essentieel om onze energie en middelen effectief in te zetten en zo maximaal bij te dragen aan onze strategische doelstellingen.

Begroot versus realisatie 2025

	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Huurwoningen		
Nieuwbouw huur	241	158
Aangekocht voor verhuur	11	9
Renovatie	201	239
Sloop	86	56
Verkoop	5	4

Nieuwgebouwde huurwoningen

In 2025 zijn de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd:

Huurwoningen

- 28 woningen Toupsbergstraat, gemeente Kerkrade;
- 44 appartementen Rolduckerveld, gemeente Kerkrade;
- 38 van de in totaal 42 woningen deelgebied C en D Rolduckerveld, gemeente Kerkrade;
- 10 woningen deelgebied C en D Rolduckerveld (die nu eerst worden verhuurd voordat ze worden verkocht), gemeente Kerkrade;
- 38 woningen Kemp fase 1, gemeente Roermond.

In 2025 hebben wij de tien oorspronkelijk geplande koopwoningen in deelgebied C en D van het Rolduckerveld gebouwd en opgeleverd. De omgevingsvergunning is echter nog niet afgegeven. Daarom kunnen deze woningen vooralsnog niet worden verkocht. In overleg met de gemeente Kerkrade is voor een tijdelijke oplossing gekozen waarbij de woningen worden verhuurd. Zowel Wonen Zuid als de gemeente Kerkrade vinden leegstand in afwachting van de bezwaarprocedure maatschappelijk ongewenst. De woningen worden alsnog aan particulieren worden verkocht, zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Aangekocht voor verhuur

Aankoop van woningen vindt primair plaats vanuit het kunnen bijdragen aan oplossingen voor volkshuisvestelijke knelpunten of vraagstukken. In 2025 hebben we 9 woningen aangekocht.

De meeste aankopen hebben betrekking op de twee grote business cases. Het gaat dan om de Zonstraat in de wijk Rolduckerveld (6 woningen) en de Nuinhofwijk (2 woningen). In paragraaf 2.4.2 integrale wijkaanpak gingen we hier uitgebreid op in. De overige woning is van een individuele particulier aangekocht met het oog op toekomstige projectontwikkelingen.

Sloop

Als woningen niet meer passen bij de vraag van de klant, wijkvisies en plannen voor bepaalde wijken, slopen we deze. Dat geldt ook voor woningen die niet meer voldoen aan het huidige gewenste kwaliteitsniveau. Of die we niet tegen aanvaardbare kosten op een minimaal vereist niveau kunnen brengen. In de regel wordt sloop gevolgd door nieuwbouw. Hiermee slaan we een kwaliteitsslag en leveren we een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen.

Verkoop

In 2025 heeft Wonen Zuid 4 woningen verkocht. Gelet op de huidige grote druk op de woningmarkt is de vraag naar sociale huurwoningen groot. Daarom zijn wij terughoudend in de verkoop van ons bezit.

4 Onze organisatie:

Betrouwbaar in hoe we werken, benaderbaar in samenwerking en besluitvaardig in aanpak

4.1 Introductie

Achter ons werk in de wijken staat een organisatie die zorgvuldig en professioneel werkt. We investeren in onze mensen, in goede ondersteuning en in betrouwbare systemen en informatie. Met aandacht voor professionalisering, ICT en datakwaliteit zorgen we dat ons werk goed georganiseerd is en blijft. Ook laten we zien hoe medezeggenschap, toezicht en onze verbindingen zijn ingericht. Zo bouwen we aan een organisatie die betrouwbaar werkt, duidelijke keuzes maakt en klaar is voor de toekomst.



4.2 Professionalisering van de organisatie

Bij Wonen Zuid werken we aan een organisatie die toekomstbestendig, flexibel en professioneel is. Het afgelopen jaar hebben we belangrijke stappen gezet om onze processen, samenwerking en werkwijzen verder te verbeteren. Dit doen we met het oog op het leveren van kwaliteit aan onze huurders en partners, terwijl we inspelen op de veranderende behoeften in onze samenleving.

Onze kracht ligt in onze mensen. Daarom investeren we in de ontwikkeling van onze medewerkers, het stroomlijnen van werkprocessen en het versterken van onze interne organisatie. We creëren een werkomgeving waarin professionaliteit en betrokkenheid hand in hand gaan. Vitale professionals zijn daarbij onmisbaar: zij vinden de juiste balans tussen werk, gezondheid, motivatie en competenties. Deze professionals nemen zelf regie, ervaren plezier in hun werk, presteren goed en blijven duurzaam inzetbaar. Wij geloven dat betrokkenheid, flexibiliteit en vitaliteit de sleutel zijn tot ons succes.

Personeelsbestand

Eind 2025 heeft Wonen Zuid een personeelsbestand van 175,58 fte (194 medewerkers), bestaande uit een vaste formatie van 157,77 fte (exclusief vacatures van 6,48 fte) en een tijdelijke flexibele formatie van 17,81 fte (exclusief uitzendkrachten). Afgelopen jaar is 1 medewerker doorgestroomd, zijn 16 medewerkers uit dienst gegaan en zijn 13 medewerkers nieuw in dienst gekomen.

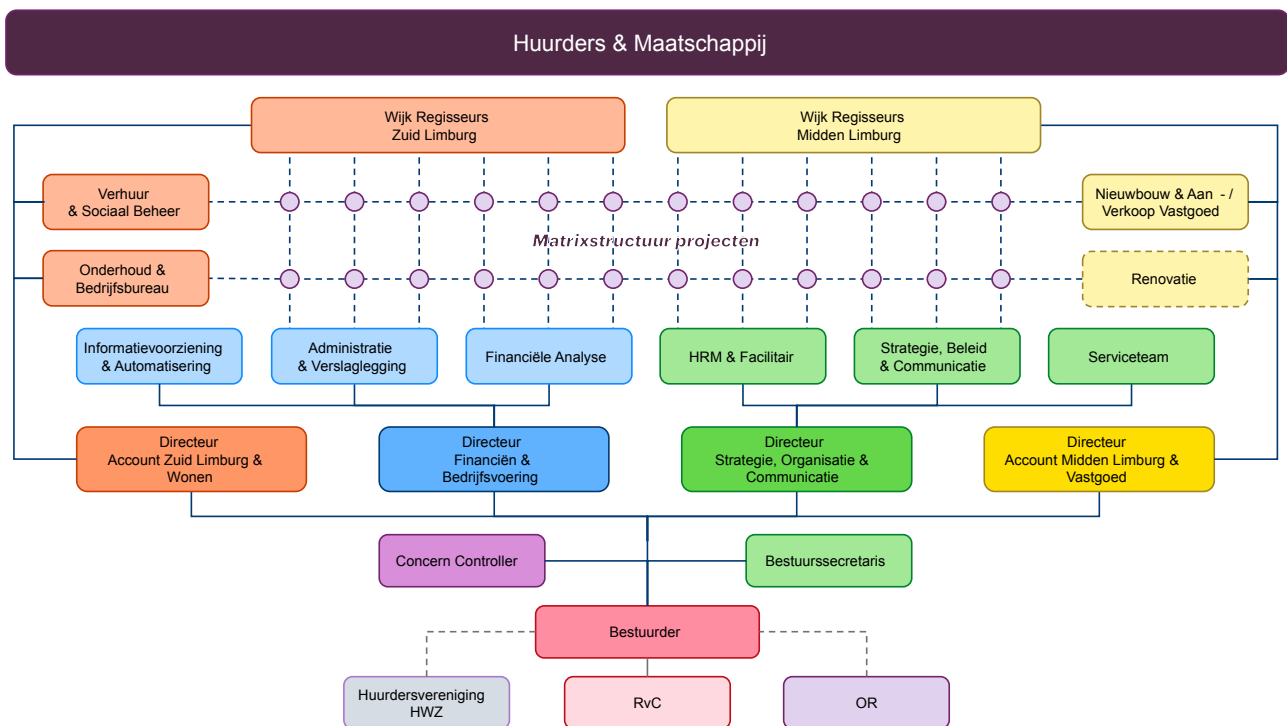
Organisatiestructuur

In 2024 heeft een beperkte bijsturing plaatsgevonden in de organisatiestructuur. Er is een vierde directeur toegevoegd aan het directieteam, namelijk directeur Strategie, Organisatie & Communicatie. Deze aanpassing is ingezet om de balans tussen interne en externe aandacht verder te optimaliseren. Ze omvatte aanpassingen in de directiefocus, aansturing van managers en intensievere focus op procesmanagement. In 2025 heeft dit al geleid tot een aantal positieve verbeteringen binnen de interne organisatie.

De accountdirecteuren zijn verantwoordelijk voor de operationele resultaten binnen hun regio en hebben ook een beleidsmatige focus, namelijk op Wonen en Vastgoed. De directeur Zuid-Limburg & Wonen richt zich organisatiebreed op zaken als dienstverlening aan huurders, woonruimteverdeling, huurbeleid en bewonersparticipatie. De directeur Midden-Limburg & Vastgoed is verantwoordelijk voor strategisch vastgoedbeheer, innovatie in bouwconcepten en verduurzamings- en renovatiebeleid.

De directeur Financiën en Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor de aandachtsgebieden Financiën en Informatisering / Automatisering. Dit omvat onder andere de aandachtsgebieden financiële continuïteit, (door)ontwikkeling van de informatie-huishouding en (digitale) informatiebeveiliging.

Het organogram van Wonen Zuid ziet als volgt uit:



Organisatieontwikkeling

In 2025 hebben we weer belangrijke stappen gezet in de verdere ontwikkeling en professionalisering van onze organisatie. Zo zijn we gestart met een nieuwe ronde strategische personeelsplanning en hebben we een uitgebreid medewerkersonderzoek uitgevoerd.

Strategische personeelsplanning

Bij Wonen Zuid geloven we dat onze medewerkers het verschil maken. Hun kennis, inzet en betrokkenheid vormen de basis voor onze dienstverlening en ons succes. Daarom zetten we sterk in op Strategische Personeelsplanning (SPP). Met SPP kijken we niet alleen naar vandaag, maar vooral naar morgen: welke kennis, vaardigheden en capaciteit hebben we nodig om onze ambities waar te maken en onze maatschappelijke rol optimaal te vervullen?

SPP helpt ons om tijdig in te spelen op de veranderingen in de markt, technologische ontwikkelingen en maatschappelijke trends. Denk aan digitalisering, verduurzaming en veranderende klantbehoeften. Door vooruit te kijken, zorgen we dat we ook in een dynamische omgeving de juiste mensen op de juiste plek hebben.

In 2025 hebben we, samen met onze medewerkers, een belangrijke stap gezet. Aan de hand van het stappenplan van ons scholingsfonds Flow (Strategische Personeelsplanning / Duurzame Inzetbaarheid) hebben we een grondige analyse gemaakt van onze huidige en toekomstige personeelsbehoefte. Daarbij hebben we gekeken naar functies, competenties en capaciteit. Het verschil tussen de huidige situatie en de gewenste situatie - de zogenaamde gap - is uitgebreid in kaart gebracht. Dit heeft geleid tot een duidelijke richting: een gewenste formatie voor 1 januari 2030. Maar een plan is pas waardevol als het leidt tot actie. Daarom gaan we in 2026 verder met gerichte interventies en maatregelen om deze gewenste formatie te realiseren. Dit doen we niet alleen op organisatieniveau, maar ook door medewerkers te ondersteunen in hun eigen ontwikkeling. SPP is voor ons geen eenmalige exercitie, maar een doorlopend proces. We blijven monitoren, bijsturen en investeren in onze mensen. Zo zorgen we ervoor dat Wonen Zuid toekomstbestendig blijft met een organisatie die wendbaar is en medewerkers die met plezier en trots hun werk doen.

Medewerkeronderzoek

Een sterke organisatie begint bij betrokken medewerkers. Daarom voeren we regelmatig medewerkerstevredenheidsonderzoeken uit. In 2025 hebben we een uitgebreid onderzoek gedaan, dat ons waardevolle inzichten heeft gegeven in werkbeleving, samenwerking, leiderschap en vitaliteit.

We zijn trots op de positieve punten die naar voren kwamen:

- Teamdynamiek; de goede sfeer en het onderlinge vertrouwen;
- Onze organisatie als werkgever;
- Werkomgeving; de juiste condities en beschikbare hulpbronnen.

Tegelijkertijd zien we ook waar we kunnen verbeteren. Binnen Wonen Zuid liggen de grootste kansen in:

- Samenwerking tussen teams;
- Communicatie binnen de organisatie;
- Het verlagen van werkdruk binnen teams.

Op basis van deze resultaten hebben we concrete verbeteracties opgesteld. In 2026 brengen we deze plannen tot uitvoering en vertalen we inzichten naar tastbare verbeteringen. Zo creëren we samen een werkomgeving waarin iedereen zich gewaardeerd, gehoord en ondersteund voelt.

Kantooraanpassing

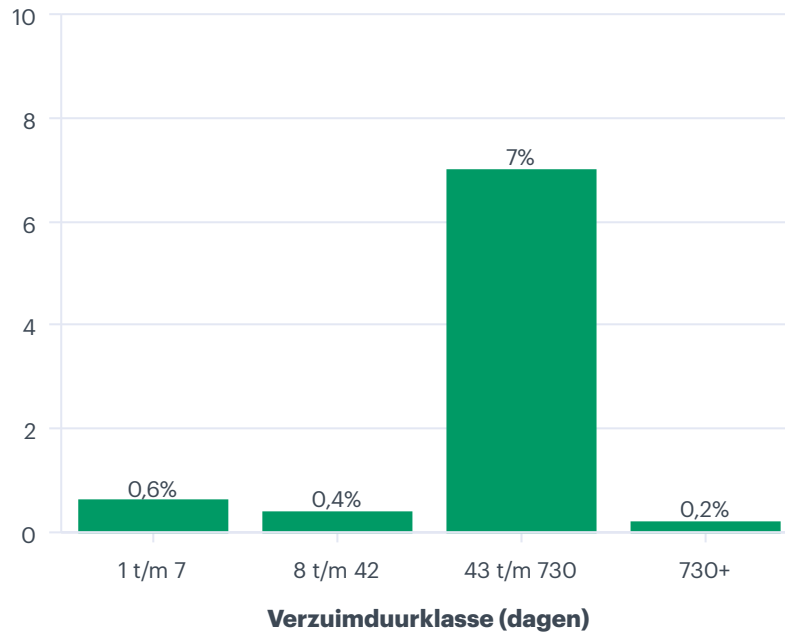
In 2025 zijn we gestart met het aanpassen van onze kantoren. Dit betreffen zowel noodzakelijke verbeteringen / vervangingen van installaties als ook het aanpassen van ons kantoorconcept om optimale ondersteuning te bieden bij de combinatie van werken op locatie en thuis. De aanpassing van onze kantoren verloopt naar tevredenheid. Ons kantoor in Heerlen is inmiddels nagenoeg gereed. De verbouwing van het kantoor in Roermond is gestart en de oplevering wordt verwacht in mei 2026.

Onze kantoren worden opnieuw ingericht met flexibele werkzones voor zowel geconcentreerd werken als samenwerking. We hebben nieuw meubilair toegevoegd en afgeschermd werkplekken gecreëerd. We zorgen ervoor dat iedereen een plek kan kiezen die past bij de werkzaamheden van dat moment. Daarnaast verbeteren we de faciliteiten voor hybride vergaderen door ruimtes uit te rusten met moderne technologie. Ook komen er meer en grotere vergaderruimtes op beide locaties.

Ziekteverzuim

Ons beleid rondom ziekteverzuim is gericht op het proactief voorkomen en verminderen van arbeidsongeschiktheid. Een goede samenwerking tussen medewerkers, leidinggevenden en de organisatie is daarbij een essentiële voorwaarde.

Gemiddeld verzuimpercentage



In 2025 bedroeg het verzuimpercentage 8,2%, een stijging van 1,3%-punt ten opzichte van 2024. Opvallend is dat het korte verzuim (-0,3%-punt) en het middellange verzuim (-0,1%-punt) licht zijn gedaald, evenals de meldingsfrequentie (0,84). Toch is het totale verzuim hoger door een toename van 1,7%-punt in langdurig verzuim. Dit langdurige verzuim wordt vooral veroorzaakt door zowel fysieke als mentale arbeidsongeschiktheid.

In 2025 hebben we diverse maatregelen genomen om verzuim te voorkomen en te beperken, waaronder: trainingen op het gebied van Veerkracht & Vitaliteit, preventieve en curatieve begeleiding door deskundigen, medewerkersonderzoek (vitaliteit, werkdruk en werkbeleving) en overige initiatieven om gezondheid en welzijn te bevorderen.

Samen met onze arbodienst blijven we inzetten op preventie én effectief verzuimbeheer. Dit betekent dat we in 2026 extra aandacht geven aan het terugdringen van langdurig verzuim, het versterken van mentale veerkracht en het verbeteren van de samenwerking tussen medewerker en organisatie.

Leren en ontwikkelen

Bij Wonen Zuid vinden we voortdurende ontwikkeling van medewerkers essentieel. We willen dat iedereen nu én in de toekomst zijn werk competent, gezond en gemotiveerd kan uitvoeren. Daarom bieden we diverse collectieve trainingen en scholingen aan, gericht op actuele thema's en de veranderende eisen van onze sector.

Daarnaast stimuleren we persoonlijke initiatieven zoals opleidingen, trainingen en coaching. In 2025 volgden 61 medewerkers een individuele opleiding. Via de Cao-woondiensten stellen we bovendien een persoonlijk loopbaanbudget beschikbaar; 11 collega's maakten hier gebruik van om gericht te investeren in hun ontwikkeling.

Met deze inspanningen creëren we een omgeving waarin medewerkers kunnen groeien en bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van zichzelf én Wonen Zuid.

Arbeidsvoorwaarden

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

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

Veiligheid

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

4.3 Informatievoorziening en Automatisering

In 2025 hebben we de eerste voorbereidingen getroffen voor de invoering van AI. We hebben inspiratiesessies georganiseerd om de mogelijkheden van generatieve AI te laten zien en tegelijkertijd de behoeften binnen de organisatie opgehaald. Deze inzichten vormen de basis voor een plan waarmee we in 2026 concreet aan de slag gaan.

SLALOM

Binnen het SLALOM-programma zijn in 2025 de lopende projecten afgerond. Zo zijn de systemen uit het Vastgoed Expert Systeem (VES) traject succesvol in productie genomen. Na livegang is een vervolgproject gestart dat zorgt voor voldoende aandacht voor adoptie en bijsturing op basis van evaluaties tijdens het werken met de systemen.

Daarnaast zijn ons ERP-systeem en DMS gemigreerd naar de cloud. Hiermee is de transformatie naar de cloud volledig afgerond. Ook de infrastructuurmigratie naar onze nieuwe Managed Service Provider (MSP) is voltooid, inclusief overdracht van het volledige beheer.

Vanuit het SLALOM-programma is ook de overstap gerealiseerd van lokaal werken binnen vertrouwde netwerkmappen naar een moderne cloudomgeving voor alle afdelingen.

Deze grote overstap brengt nieuwe uitdagingen met zich mee, zoals het beheersbaar en vindbaar houden van informatie. Eind 2025 zijn de eerste stappen gezet om dit via een vervolgproject te optimaliseren, onder meer door technische verbeteringen en kennisoverdracht.

Met het afronden van deze projecten is het programma SLALOM formeel afgesloten. De onderdelen die nog niet zijn uitgevoerd, worden beoordeeld en ondergebracht in lopende strategische projecten of nieuw op te starten initiatieven. Hiermee borgen we dat de oorspronkelijke doelstellingen van SLALOM, de transitie naar een data gedreven organisatie, ook in de komende jaren verder worden gerealiseerd.

Business Intelligence (BI)

In 2025 zijn de laatste stappen gezet om de oude inrichting van onze rapportages en dashboards volledig om te zetten naar de nieuwe omgeving. Het grootste deel van de rapportages en dashboards is inmiddels succesvol

gemigreerd en operationeel. Met uitzondering van twee rapportages zijn deze werkzaamheden hiermee vrijwel afgerond. Deze afronding stelt ons in staat om in 2026 de focus te verleggen naar de doorontwikkeling van nieuwe rapportages en het verder benutten van data voor sturing en diepgaandere analyses. Deze ontwikkeling vormt een belangrijke stap in het realiseren van onze ambitie om een datagedreven organisatie te zijn. Daarnaast legt het een solide basis voor het toepassen van meer voorspellende en analytische methoden in de toekomst. gedreven organisatie te zijn. Daarnaast legt het een solide basis voor het toepassen van meer voorspellende en analytische methoden in de toekomst.

4.4 Professionalisering in vastgoedsturing

In 2025 hebben we als organisatie een grote stap voorwaarts gezet in de professionalisering van onze vastgoedsturing. Waar we in 2022 nog startten vanuit fase 1 van het volwassenheidsmodel op basis van de jaarlijkse enquête van de Corporatiestrategie, zijn we dit jaar in één keer doorgesloegen van fase 2 naar fase 4. Dat is een mooie prestatie, die laat zien hoe doelgericht en ambitieus onze organisatie werkt aan het realiseren van ons portefeuillebeleid en onze wensportefeuille.

De implementatie van professionele software zoals SAM, WALs en Bryder heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Deze systemen geven ons beter inzicht in prestaties en scenario's, ondersteunen het begrotingsproces en bieden duidelijke dashboards voor het monitoren van maatschappelijke en financiële rendementen. In hoofdstuk [3.2 Strategische Vastgoedsturing bij Wonen Zuid](#) zijn deze inzichten terug te lezen. Daarnaast is in 2025 een integraal proces voor vastgoedsturing vastgesteld, met heldere rollen, verantwoordelijkheden en een jaarcyclus die onze werkwijze versterkt en uniform maakt.

Ook intern wordt deze vooruitgang gevoeld. Uit de jaarlijkse medewerkers enquête blijkt dat collega's de professionalisering van processen, systemen en samenwerking herkennen en waarderen. Tegelijkertijd nemen we hun feedback mee om het vervolgproces in 2026 verder te verankeren en onze koers te blijven aanscherpen.

Met deze ontwikkeling tonen we dat Wonen Zuid niet alleen ambitie heeft, maar ook de organisatiekracht om die waar te maken. Het vormt een stevig fundament voor de keuzes die we de komende jaren moeten maken.

4.5 Verbetering datakwaliteit

Voor een datagedreven organisatie is het cruciaal dat de data beschikbaar, volledig en betrouwbaar zijn. Inherent aan een digitale transformatie is echter dat er veel data beschikbaar komen, wat de uitdaging vergroot: met welke data begin je en hoe borg je dat aangepaste data van de juiste kwaliteit blijft?

Tijdens het Vastgoed Expert Systeem (VES) traject is speciale aandacht besteed aan vastgoeddata. De opgedane ervaringen hebben het inzicht gegeven dat datakwaliteit organisatie breed moet worden opgepakt en dat iedereen verantwoordelijkheid draagt voor de kwaliteit van data. In 2025 is daarom een pilot gestart met een Datasteward om ervaring op te doen met het verbeteren van data in relatie tot bestaande processen. De resultaten van deze pilot worden in 2026 uitgewerkt tot een breder programma waarin datakwaliteit één van de pijlers vormt.

4.6 Ondernemingsraad

De belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) is de belangen van het personeel te behartigen bij de beslissingen van het bestuur en het directieteam. Daarbij houdt de OR ook de belangen van de organisatie in het oog. Verder vindt de OR het belangrijk dat hij zichtbaar en toegankelijk is voor de medewerkers.

Samenstelling OR

Eind 2025 bestond de OR uit 8 leden. Eén lid heeft de OR in 2025 verlaten. Daarnaast hebben zich twee aspirant leden zich gemeld, waarvan een definitief is toegetreden.

Vaste commissies

De OR kent een aantal vaste commissies, die meerder keren per jaar vergaderen. Naast leden van de OR neemt ook een aantal niet-leden deel aan deze commissies. Deze vaste commissies zijn:

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

Naast deze vaste commissies waren in 2025 verschillende voorbereidingscommissies en project- of werkgroepen actief, waaraanin zowel OR-leden als andere medewerkers deelnamen. Binnen deze commissies zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- Mobiliteit vervoer;
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO);
- Beleid psychosociale arbeidsbelasting en regeling ongewenst gedrag;
- Flexibel arbeidsvoorwaardenpakket (Reflexo);
- Herinrichting kantoren.

Het onderwerp mobiliteit is in 2025 afgerond. In samenwerking met de bestuurder en HRM heeft de OR onderzocht hoe mobiliteit verder geoptimaliseerd en verduurzaamd kan worden. Dit traject heeft geleid tot de invoering van een nieuw wagenpark. Voor 2026 staat een evaluatie van het mobiliteitsbeleid gepland.

De resultaten van het MTO zijn gedeeld met de medewerkers en in de diverse teams is nagepraat over de resultaten en de verwachtingen van medewerkers. Voor de hele organisatie heeft het DT verbetervoorstellen gedaan die eind van dit jaar zijn gepresenteerd aan het MT en de OR. In het begin van 2026 worden deze voorstellen geprioriteerd en later uitgerold in de organisatie.

Vitaliteit en mentale gezondheid van onze medewerkers is een belangrijk goed. Dat heeft in 2025 geleid tot een aangepast beleid psychosociale arbeidsbelasting. Dit beleid wordt nog verder uitgewerkt in 2026 in nauwe samenwerking met de OR, HRM en G&I (Governance en Integrity). Met betrekking tot het onderwerp integriteit worden hiervoor 2 interne medewerkers opgeleid en benoemd tot integriteitscoördinator. Daarnaast is de huidige regeling ongewenst gedrag, in samenspraak met de OR, op enkele punten verduidelijkt en aangepast. Deze aanpassingen gelden totdat het nieuwe beleid van kracht wordt.

Tot slot is de Ondernemingsraad nauw betrokken bij het thema Ons Nieuwe Werken 2.0 / hybride werken en de herinrichting van de kantoren.

Overlegvormen

De OR werkt volgens een gezamenlijk bepaalde jaarplanning. Jaarlijks zijn er drie overlegvergaderingen. Om de twee weken heeft de OR een intern overleg en daarnaast vindt een keer in de vier weken een informeel overleg plaats met de bestuurder en HRM. Indien nodig wordt een extra thema-overleg gepland.

Op 20 februari 2025 heeft de eerste overlegvergadering van het jaar plaatsgevonden. Hieraan nam de voorzitter van de Raad van Commissarissen ook deel.

De OR van Wonen Zuid is onderdeel van het samenwerkingsverband van de C8+. De C8+ organiseert vijf keer per jaar een overleg voor de ondernemingsraden van de corporaties HEEMwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz, ZOwonen, Nester, Maasvallei, Mooiland, Vincio Wonen, Wonen Meerssen en Antares. De jaarlijkse Themadag van de C8+ heeft op 25 september 2025 plaatsgevonden. Wonen Zuid was hiervan dit jaar de organisator.

Studiedagen

In 2025 heeft geen collectieve studiedag plaatsgevonden. Wel heeft ieder OR-lid aan het Dagelijks Bestuur (voorzitter en vicevoorzitter van de OR) doorgegeven welke opleiding zij individueel willen volgen in 2026.

Advies/instemming

De OR kan over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. Daarnaast zijn er thema's waar voor de definitieve besluitvorming de instemming nodig is van de OR. In 2025 zijn de volgende instemmingsverzoeken en adviesaanvragen door de OR ontvangen, behandeld en beantwoord:

- Instemmingsverzoek regeling persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM);
- Instemmingsverzoek PSA (psychosociale arbeidsbelasting) beleid en interne regeling ongewenst gedrag;
- Instemmingsverzoek ANW-Hiaatverzekering;
- Instemmingsverzoek reglement bedrijfseigendommen;
- Instemmingsverzoek flexibel arbeidsvoorwaardenpakket;
- Instemmingsverzoek vaststelling collectief verlof 2026;
- Adviesaanvraag herinrichting en ergonomisch advies kantoor Roermond;
- Adviesaanvraag benoeming Aline Zwierstra van de Raad van Commissarissen.

In 2025 heeft de OR twee initiatiefvoorstellen gedaan, namelijk "bedrijfskleding en PBM" en "inloopspreekuur WZ". Het voorstel rondom bedrijfskleding en PBM heeft raakvlakken met de aanpassing "regeling Persoonlijke beschermingsmiddelen". Het doel van dit voorstel is om bedrijfskleding te standaardiseren, te optimaliseren en de doelgroep uit te breiden, met het oog op zichtbaarheid, herkenbaarheid en uniformiteit. Dit initiatiefvoorstel is in behandeling.

Het initiatiefvoorstel "inloopspreekuur WZ" heeft als doel huurders en medewerkers van de frontoffice of medewerkers met direct huurderscontract met elkaar te verbinden en zo te werken aan de kernwaarden van Wonen Zuid. Voor dit initiatiefvoorstel wordt een werkgroep opgestart waarin drie OR-leden zitting nemen.

De verbeterbox

Dit was een initiatiefvoorstel uit 2024 dat in juli 2025 is geïntroduceerd. Inmiddels zijn 13 voorstellen ingediend. Veel van deze voorstellen hebben betrekking op het verbeteren van de vitaliteit. De OR treedt op als procesregisseur. Dit houdt in dat de voorstellen worden doorgeleid naar de betreffende leidinggevende.

Communicatie achterban

De medewerkers zijn over de belangrijke thema's en besluiten geïnformeerd. Deels heeft communicatie gezamenlijk met de organisatie plaatsgevonden in de vorm van nieuwsbrieven. Vragen van en antwoorden aan de achterban gebeuren grotendeels per mail. Ook is dit jaar gekozen voor een meer directe en bondige communicatie via de informatieschermen in de kantoren of berichten op intranet. Op intranet is verder algemene informatie over de OR te vinden en kunnen belangrijke stukken worden ingezien.

We willen als OR goed toegankelijk zijn voor de medewerkers en zoeken graag het persoonlijk contact. Daarom hebben we dit jaar het Côte d'OR moment opnieuw ingezet voor de thema's: herinrichting kantoor Heerlen en Roermond (1e kwartaal) en het MTO (3e kwartaal).

Vertrouwen

De OR kijkt terug op een intensief jaar en is positief over de groeiende samenwerking met het Bestuur, DT en het MT. Ook is hij blij met de aantreding van een nieuw OR-lid. Deze ontwikkelingen zetten de Ondernemingsraad goed in het zadel voor de komende ambtstermijn(en).

4.7 Verbindingen

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

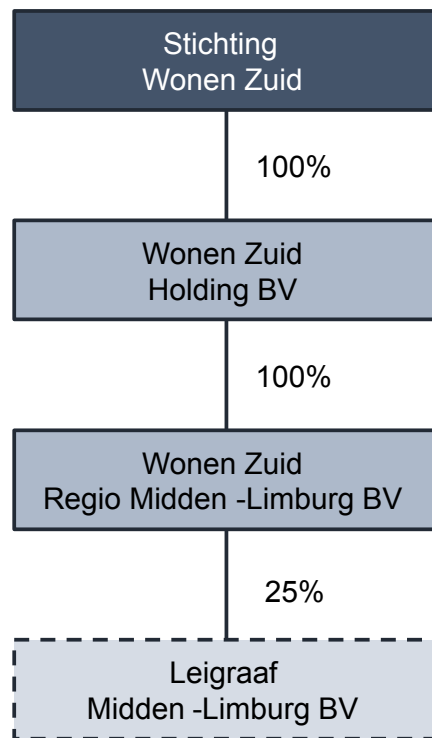
4.7.1 Toezicht

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

4.7.2 Huidige verbindingenstructuur

In algemene zin heeft Wonen Zuid het beleid dat -daar waar mogelijk- haar positie in verbonden ondernemingen wordt afgebouwd. Dit met inachtneming van de in het verleden met diverse partijen gemaakte afspraken. Belangrijke randvoorwaarde is dat Wonen Zuid hierbij de balans zoekt tussen enerzijds afbouw van het risicoprofiel en anderzijds voorkomen dat deze afbouw leidt tot onnodig weglekken van maatschappelijk kapitaal. De activiteiten in de verbonden ondernemingen kunnen leiden tot financieringsbehoeften. Het beschikbaar stellen van financiering aan met haar verbonden ondernemingen vindt plaats binnen de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Daarnaast zijn hierover afspraken gemaakt met onder andere de RvC en de Aw.

In het samenwerkingsverband Leigraaf Midden-Limburg BV is een grootschalige gebiedsontwikkeling ondergebracht, gericht op de realisatie van ongeveer 470 woningen in een natuur inclusieve woonomgeving. Na jaren van planontwikkeling en afwachten heeft het bestemmingsplan op 11 december 2024 -na uitspraak van Raad van State- een onherroepelijke status gekregen en zijn er geen belemmeringen meer voor de uitvoering. In december 2025 zijn de bouwrijpe kavels van het eerste bouwveld aan de deelnemende partijen verkocht.



Wonen Zuid Holding BV (100% DOCHTER)

Wonen Zuid Holding BV is opgericht op 25-04-1996 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap is het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen. De activiteiten die in 2025 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV, haar dochtermaatschappijen en de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Zuid in financiële zin slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen. De deelnemingswaarde van de vennootschap is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Stichting Wonen Zuid is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid. Voor de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

In financiële zin betekent dit het volgende:

Item	Financieel
Eigen vermogen	€ 4.526.654 negatief
Jaaromzet	€ 0
Maatschappelijk kapitaal	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.200,- verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal).
Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid	€ 0
Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid	€ 1.460.504,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid	€ 0
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid:	€ 0
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid	€ 0
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid	geplaatst en gestort kapitaal

Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV

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

Leigraaf Midden Limburg BV (25% deelneming)

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

5 Financiën en continuïteit:

Resultaten die vertrouwen geven

5.1 Introductie

Goed financieel beheer is de basis om het verschil te kunnen maken in wijken. In dit hoofdstuk geven we inzicht in onze financiële positie en de resultaten die we in 2025 hebben behaald. We lichten de belangrijkste ontwikkelingen toe en laten zien hoe we zorgvuldig omgaan met middelen, met oog voor vandaag én voor de toekomst.

Verderop in dit jaarverslag is de volledige jaarrekening opgenomen. Daarin verantwoorden we ons uitgebreid over 2025. Zo maken we transparant hoe onze financiële keuzes bijdragen aan betaalbaar wonen, investeringen in kwaliteit en continuïteit van onze organisatie.

5.2 Financiën

Wonen Zuid wil financieel gezond zijn en blijven, nu en in de toekomst. We voeren een financieel degelijk en betrouwbaar beleid dat erop is gericht om langdurig een goede financiële basis te hebben en te houden. Deze meerjarige doelstelling vraagt om een zekere mate van spreiding in activiteiten en de financiële uitgaven die daarmee gepaard gaan. Tegelijkertijd zien we en realiseren we ons dat juist op dit moment veel van ons als woningcorporatie gevraagd wordt als het gaat om onderwerpen als beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. In dit speelveld kunnen deze doelstellingen op korte en langere termijn strijdig zijn met elkaar. Dit betekent dan ook dat we scherpere keuzes moeten maken. Een euro kunnen we namelijk maar één keer uitgeven. In overleg met onze stakeholders maken we de juiste keuzes en waarborgen we de verschillende belangen. Op die manier komen deze (ogenschijnlijk tegenstrijdige) zaken samen.

Financieel beleid en ontwikkelingen

Het financieel beleid van Wonen Zuid is gericht op het duurzaam borgen van een financieel gezonde corporatie, zowel op de korte als op de lange termijn. In 2025 is dit beleid herijkt. Daarbij is aangesloten bij de uitgangspunten van het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) en het Duurzaam Prestatiemodel. Deze kaders bieden richting bij het maken van financiële keuzes en zorgen voor een evenwichtige afweging tussen volkshuisvestelijke opgaven, investeringen en financiële continuïteit.

Het financieel beleid van Wonen Zuid is gestoeld op drie centrale pijlers:

1. Waarborgen van financiële en volkshuisvestelijke continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is noodzakelijk om de volkshuisvestelijke continuïteit te kunnen garanderen. Door het weloverwogen inzetten van de beschikbare financiële middelen kunnen we onze volkshuisvestelijke activiteiten blijven uitvoeren, zodat we nu en in de toekomst voldoende kwalitatief goede woningen met een betaalbare huur kunnen blijven aanbieden. Daarnaast geeft het stakeholders het vertrouwen dat Wonen Zuid voldoende financiële ruimte heeft om te blijven investeren in bestaande en nieuwe woningen, buurten en wijken. We streven dan ook naar een duurzaam bedrijfsmodel, met een bestendige positieve exploitatiekasstroom.

2. Toegang tot de geld- en kapitaalmarkt

Voor het realiseren van haar volkshuisvestelijke ambities is Wonen Zuid afhankelijk van toegang tot de geld- en kapitaalmarkt. Om deze toegang te borgen, houden we financiële risico's beheersbaar en voldoen we minimaal aan de ratio's die door onze toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn vastgesteld. Hierdoor blijven de financieringen voor onze DAEB-activiteiten borgbaar bij het WSW en behouden we toegang tot niet geborgde financiering voor onze niet-DAEB activiteiten.

3. Transparantie omvang en inzet van middelen

Om de volkshuisvestelijke ambities binnen een beheersbare en verantwoorde financiële positie te bereiken is het van belang dat Wonen Zuid haar middelen sober en doelmatig inzet. Door goed risicomanagement, sterke

governance en een gedegen portefeuillebeleid wordt het mogelijk weglekken van vermogen tegengegaan. In periodieke rapportages wordt de doelmatigheid bewaakt.

We maken onze keuzes op basis van heldere financiële afwegingen, geven inzicht in activiteiten en leggen daarover verantwoording af aan onze huurders en stakeholders. We hanteren weloverwogen financiële buffers waar we dat nodig vinden om onze duurzame bijdrage te kunnen garanderen en stellen financiële eisen aan onze projecten.

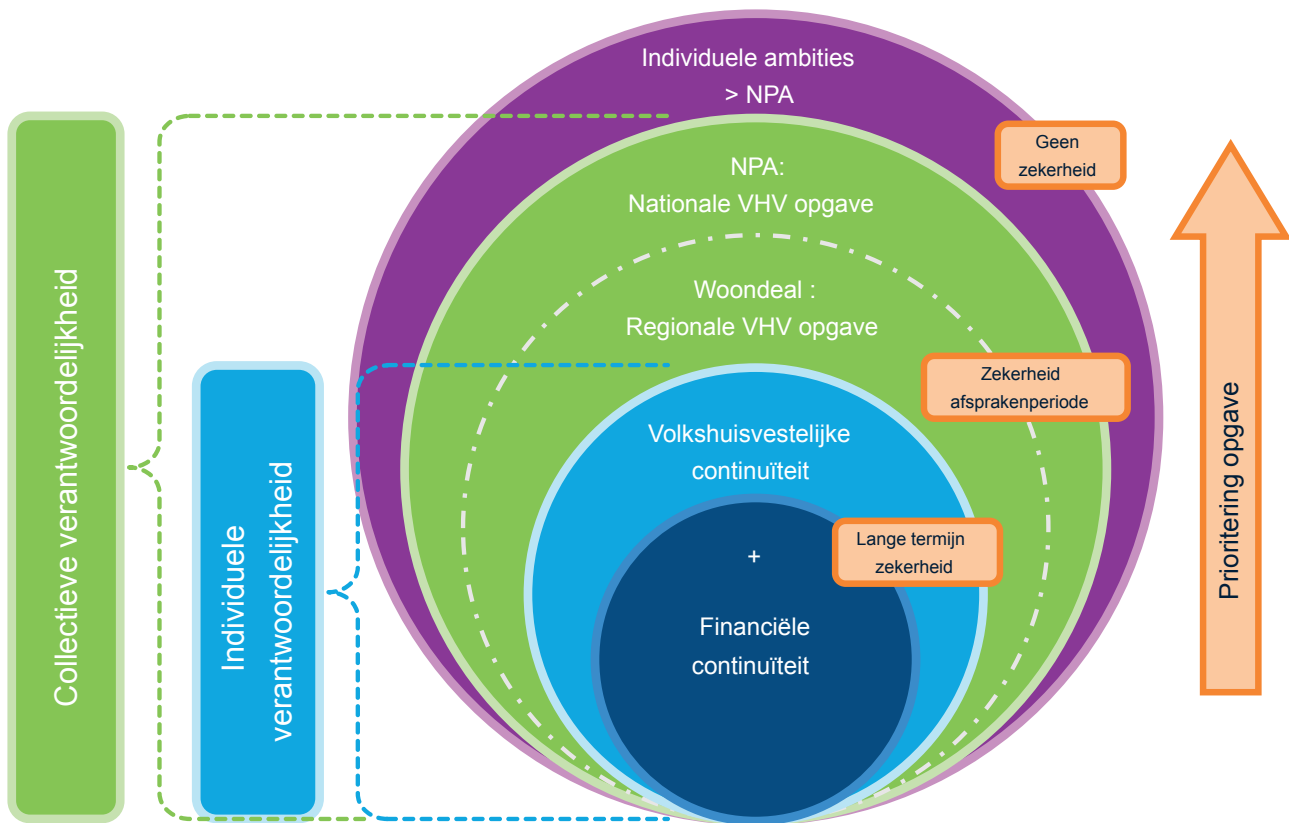
Het sturingskader van financieel beleid bestaat uit vier invalshoeken die gezamenlijk leiden tot een set van kengetallen en ratio's met bijbehorende normeringen. Deze vormen de basis voor het waarborgen van de financiële en volkshuisvestelijke continuïteit. De vier invalshoeken zijn:

*** Normenkader toezichthouders Aw en WSW**

Wonen Zuid conformeert zich aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Om als woningcorporatie zelfstandig de financiële koers te kunnen blijven bepalen, is het noodzakelijk dat de Aw niet hoeft in te grijpen. Daarnaast is een goede beoordeling van WSW van ons bedrijfsmodel noodzakelijk. Hierdoor kunnen we namelijk zowel herfinanciering als uitbreidingsfinanciering borgbaar aantrekken (goedkoper dan niet geborgde financiering) is. Ook dit draagt bij aan het bepalen van een eigen financiële koers zonder inmenging van de toezichthouders. Dit betekent dat we ernaar streven om altijd te voldoen aan de eisen en randvoorwaarden die Aw en WSW aan de financiële positie stellen, deze vormen dus de absolute grens van onze financiële ruimte.

*** Volkshuisvestelijke en financiële continuïteit**

Wonen Zuid heeft een langjarige opgave waarbij organisatie, vastgoed en exploitatie in balans moeten zijn met onze maatschappelijke doelstellingen. We zien onszelf als beheerder van maatschappelijke financiële middelen en streven naar maximale, efficiënte inzet daarvan. We gebruiken het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) - ontwikkeld door Aedes, Aw en WSW - om inzicht te krijgen in de realistische financiële inspanning die Wonen Zuid kan leveren, zonder dat daarbij de toekomstige financiële ruimte die nodig is, in gevaar komt. Het DPM bestaat uit drie bouwstenen: financiële continuïteit, volkshuisvestelijke continuïteit en de instandhoudingsverplichting. De instandhoudingsverplichting is de financiële inspanning die Wonen Zuid structureel moet leveren om haar bestaande bezit in omvang én kwaliteit in stand te houden. Deze verplichting bepaalt hoeveel ruimte er is om extra opgaven zoals verduurzaming, uitbreiding in aantallen en klimaatadaptatie te kunnen oppakken.



* Sturing op kasstromen

De financiële gezondheid van Wonen Zuid wordt in sterke mate bepaald door de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven: de kasstromen. Zolang Wonen Zuid over voldoende inkomsten beschikt om haar uitgaven te kunnen betalen en daarmee al haar financiële verplichtingen kan nakomen, kunnen we invulling blijven geven aan onze volkshuisvestelijke opgave. Sturing op kasstromen is ook belangrijk om zowel de financiële als volkshuisvestelijke continuïteit, zoals bedoeld in het DPM, te waarborgen. In de kasstromen ligt immers de kern van de besluiten en de financiële vertaling van beleidskeuzes op een grijpbaar niveau. Ons huishoudboekje moet op orde zijn, dat vormt de basis voor de financiële ruimte nu en in de toekomst. Om grip te kunnen houden op de kasstromen maken we gebruik van meerdere modellen. Naast het door de toezichthouders gehanteerde kengetal Interest Coverage Ratio (ICR) hanteren we ook het zogenaamde "huisjesmodel" en het DrieCompartimentenModel (3CM). Deze modellen bieden inzicht in de samenstelling en ontwikkeling van de kasstromen en maken het mogelijk om beleidskeuzes op een concreet niveau financieel te onderbouwen.

* Sturen op vermogen

Naast de kasstromen is de ontwikkeling van het eigen vermogen van Wonen Zuid belangrijk omdat dit bepaalt hoeveel aanvullende financieringen we nog kunnen aantrekken. Het eigen vermogen bestaat uit het verschil tussen de beleidswaarde van onze woningen enerzijds en de omvang van de leningenportefeuille anderzijds. We hebben aanvullende financieringen nodig om de investeringen in onze woningen te kunnen betalen. Daarom stuurt Wonen Zuid ook op de verhouding tussen de beleidswaarde van ons bezit en de omvang van de leningenportefeuille, uitgedrukt in het kengetal Loan to Value (LTV). Gelet op de omvang van de instandhoudingsverplichting en de relatief hoge schuld per eenheid, neemt Wonen Zuid haar individuele verantwoordelijkheid voor een duurzaam bedrijfsmodel en hanteert een buffer van 2%-punt op dit kengetal ten opzichte van de door de toezichthouders gehanteerde norm van 70%. Met de resulterende signaleringsnorm van 68% zetten we onze financiële ruimte maximaal in, en houden we tegelijkertijd voldoende bewegingsruimte om snel en flexibel in te kunnen spelen op zich voordoende kansen en risico's zónder in te grijpen in al gemaakte afspraken. Bovendien draagt deze beperkte buffer bij aan een meer beheerste groei van de leningenportefeuille, nodig om ook in de toekomst nog onze bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave te kunnen leveren.

De exploitatie van onze woningportefeuille vormt een cruciale pijler voor de financiële slagkracht van Wonen Zuid. Hoewel onze exploitatie in de afgelopen jaren gezond was - en dat nu nog steeds is - constateren we een toenemende druk op de exploitatiekasstromen. Dit komt enerzijds door de beperkte stijging van de huurinkomsten, en anderzijds door olopende kosten, waaronder onderhoud en rentelasten op onze leningen.

In ons Financieel Beleid hebben we de uitgangspunten vertaald in een aantal ratio's met daarbij behorende onderdan wel bovengrenzen.

Hieronder een overzicht van deze grenzen:

Ratio	Toelichting norm	Norm DAEB	Norm niet DAEB	Wonen Zuid TI
Continuïteitsratio's				
ICR	Meet in hoeverre Wonen Zuid in staat is om de renteverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.	≥ 1,4	≥ 1,8	≥ 1,4
Solvabiliteit op basis van Beleidswaarde	Meet de verhouding tussen het vreemd- en het eigen vermogen. De solvabiliteit geeft inzicht in de financiële gezondheid van Wonen Zuid op de langere termijn.	≥ 32% ¹	≥ 32% ¹	≥ 32% ¹
Loan to value op basis van beleidswaarde (LTV)	Meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille vastgoed in exploitatie (gewaardeerd tegen beleidswaarde) in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.	≤ 68% ¹	≤ 68% ¹	≤ 68% ¹
Exploitatiekasstroom	Kasstroom uit operationele activiteiten hoger dan 2 maanden verwachte huuropbrengst.	≥ 2 maanden verwachte totale huuropbrengst		
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio op basis van marktwaarde	Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%
Onderpandratio (WSW)	Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om aan de financiële verplichtingen te voldoen.	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%

¹ Bij de solvabiliteit en LTV is in de norm rekening gehouden met een afslag c.q. opslag van 2%-punt om onverwachte risico's op te vangen.

Voor 2025 zijn de uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd. Dit uit zich in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen:

- Het behalen van een positieve exploitatiekasstroom van € 23,1 miljoen. Hiermee voldoen we aan de voorwaarde van de exploitatiekasstroom;
- In de begroting 2025-2030 is voor de jaarschijf 2025 aan investeringen in nieuwbouw huur en renovatie een bedrag van € 106 miljoen begroot.

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

5.3 Marktwaarde en beleidswaarde

Algemeen

In deze jaarrekening wordt het vastgoed voor de laatste keer gewaardeerd tegen marktwaarde. Met ingang van 2026 vormt de beleidswaarde de grondslag voor de waardering van het vastgoed.

De marktwaarde van het vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed, op complexniveau, zou kunnen worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en verkoper. Daarbij wordt verondersteld dat de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit impliceert onder meer het hanteren van andere uitgangspunten, zoals het verhogen van huren tot een marktconform niveau bij mutatie of het verkopen van woningen (uitponden).

Na een mooi vastgoedjaar in 2024 heeft deze positieve ontwikkeling van stijgende marktwaardes zich voortgezet in 2025. Wel is sprake van meer rust op de woningmarkt. Dit hangt samen met het feit dat diverse vastgoedbeleggers een deel van hun portefeuille te koop hebben aangeboden, mede als gevolg van de Wet betaalbare huur, die op 1 juli 2024 in werking is getreden. Hierdoor is de woningmarkt minder overspannen geraakt, hoewel structurele uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid en schaarste blijven bestaan.

Het aantal transacties van woningen is in 2025 toegenomen, hetgeen ook tot uitdrukking komt in het gehanteerde risicoprofiel. Dit resulteert in een iets lagere Bruto Aanvangsrendement (BAR) van 5,53% (2024: 5,58%).

De totale marktwaarde van het woningbezit van Wonen Zuid stijgt per saldo met € 144 miljoen (+6,8%). De totale waarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet DAEB), gewaardeerd tegen marktwaarde, bedraagt eind 2025 € 2,12 miljard (2024: € 1,98 miljard).

Beleidswaarde 2.0

Naast de marktwaarde wordt ook de beleidswaarde door Wonen Zuid opgesteld. Deze waarderingsgrondslag sluit beter aan bij de sociaalmaatschappelijke doelstelling van de corporatie, omdat zij uitgaat van het beleid van de corporatie en niet van het (kunnen) maximaliseren van de financiële waarde van het vastgoed. Daarnaast vervult de beleidswaarde een centrale rol binnen het (financieel) extern toezichtkader. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren de beleidswaarde dan ook als belangrijke maatstaf.

Ook binnen Wonen Zuid wordt de beleidswaarde gebruikt om, zoals hierboven bij het financieel beleid is toegelicht, inzicht te krijgen in en sturing te geven aan de financiële (on)mogelijkheden. De beleidswaarde die Wonen Zuid hanteert sluit aan bij de definities van de Aw en het WSW en is mede gebaseerd op het eigen beleid en de eigen exploitatieprognoses van het vastgoed.

Bij het bepalen van de beleidswaarde hanteert Wonen Zuid de door de overheid voorgeschreven uitgangspunten voor het huurbeleid.

Wonen Zuid investeert structureel in de kwaliteit en instandhouding van het vastgoed. De conditie van het bezit wordt periodiek gemeten conform NEN 2767 en vormt de basis voor de meerjarige onderhoudsbegroting, met als doel minimaal een redelijke conditiescore te realiseren. In de beleidswaarde is het onderhoudsbeleid voor een periode van 60 jaar op clusterniveau verwerkt, waarmee de kwaliteit en duurzaamheid van het vastgoed op lange termijn worden geborgd.

De wijze waarop de beleidswaarde 2.0 wordt bepaald, is gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

- a. De disconteringsvoet waarmee in de beleidswaarde wordt gerekend, is vastgesteld op 4,22% voor DAEB bezit (4,17% in 2024) en 4,76% voor niet DAEB bezit (4,70% in 2024);
- b. Er wordt uitgegaan van een kasstroomprognose over een periode van 60 jaar zonder eindwaarde;
- c. Voor het planmatig onderhoud hanteert Wonen Zuid de meerjarenonderhoudsprognose, ingerekend per jaarschijf en op complexniveau;
- d. Voor woningbezit met een slecht energielabel (E, F of G label) wordt een verplichte afslag op de beleidswaarde toegepast.

Volkshuisvestelijke bestemming

In de jaarrekening presenteren we het eigen vermogen op basis van marktwaarde. Zoals hierboven toegelicht zal Wonen Zuid, in lijn met haar beleid, de marktwaarde van de woningen nooit of pas op zeer lange termijn kunnen realiseren. Wonen Zuid heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil

tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ca. € 575 miljoen (2024 € 457 miljoen). Dit betekent dat ca. 27% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde van Wonen Zuid wordt bepaald aan de hand van uitgangspunten in het gekozen beleid. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse maken we inzichtelijk wat de effecten zijn van externe veranderingen (veranderingen in de markt met als gevolg een verandering in de disconteringsvoet) en interne veranderingen (aanpassing van beleidskeuze als het gaat om streefhuur en onderhoud). In onderstaande tabel worden drie scenario's weergegeven:

Sensitiviteit beleidswaarde (Bedragen x €1.000)		Percentage	Bedrag
Marktwaarde			2.124.257
Beleidswaarde			1.549.540
Scenario 1: Disconteringsvoet	0,5% hoger	-8,9%	(148.972)
Scenario 2: Streefhuur per maand	€ 25 hoger	3,5%	96.769
Scenario 3: Onderhoud	€ 100 hoger	-2,1%	(54.397)

Toelichting waarde mutatie beleidswaarde 2024-2025

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

Verloopoverzicht 2024-2025 (Bedragen x €1.000)	DAEB	niet- DAEB	Wonen Zuid	Procentueel
Beleidswaarde 2024	1.338.597	185.098	1.523.695	
Voorraadmutatie woningen	26.725	2.465	29.190	1,9%
Mutatie objectgegevens woningen	44.056	4.949	49.005	3,2%
Methodische wijzigingen / markontwikkelingen	(11.474)	(2.750)	(14.224)	-0,9%
Wijzigingen waarderings- parameters beleidswaarde	(37.134)	(5.039)	(42.173)	-2,8%
Mutatie beleidswaarde niet woningen	3.107	940	4.047	0,3%
Beleidswaarde 2025	1.363.877	185.663	1.549.540	1,7%
Procentueel	1,9%	0,3%	1,7%	

Toelichting waarde mutatie

Voorraadmutatie

De beleidswaarde is als gevolg van de voorraadmutatie met 1,9% gestegen. Dit komt doordat in 2025 meer woningen aan de exploitatie zijn toegevoegd (173 woningen) via nieuwbouw en aankoop dan dat er woningen uit exploitatie zijn genomen (72 woningen) als gevolg van sloop, samenvoeging of verkoop. Per saldo heeft dit geleid tot een uitbreiding van de woningvoorraad en daarmee tot een positieve bijdrage aan de beleidswaarde.

Mutatie objectgegevens

De mutatie in objectgegevens laat een positief effect van 3,2% zien. In deze stap zijn wijzigingen in onder meer contracthuur, maximale huur, WOZ-waarde, energielabel en mutatiekans ten opzichte van 2024 verwerkt. De stijging wordt met name veroorzaakt door de gemiddelde toename van de contracthuur met 4,80%. Daarnaast heeft de verdere verduurzaming van de woningvoorraad, zichtbaar in een afname van het aantal woningen met energielabel E, F en G met 4,22%, een gunstig effect op de beleidswaarde.

Wijzigingen waarderingsparameter marktwaarde

De wijzigingen in de waarderingsparameters van de marktwaarde leiden per saldo tot een lichte daling van de beleidswaarde. In deze stap zijn onder meer de effecten van prijs- en huurinflatie, bouw- en loonkostenontwikkeling en de disconteringsvoet verwerkt. De lagere prijsinflatie, die ook doorwerkt in een gematigde stijging van bouw- en loonkosten, heeft een beperkt positief effect. Daartegenover staat dat de

reguliere huurstijging ten opzichte van 2024 met 0,09 procentpunt is afgenomen en dat de sociale disconteringsvoet licht is gestegen. Deze laatste twee effecten resulteren gezamenlijk in een beperkte neerwaartse bijstelling van de beleidswaarde.

Wijzigingen waarderingparameter beleidswaarde

In deze mutatie komt het beleidsmatige kader van Wonen Zuid duidelijk tot uitdrukking. Per saldo daalt hierdoor de beleidswaarde met 2,8%. Deze ontwikkeling is het resultaat van een samenspel van positieve en negatieve effecten. Enerzijds zorgt de gemiddelde stijging van de beleidshuur (+0,6%) voor een opwaarts effect. Anderzijds leiden de bijgestelde onderhoudsnorm (-2,5%) en de hogere gemiddelde beheernorm (-1,2%) tot een neerwaarts effect.



5.4 Vennootschapsbelasting

Toelichting fiscale positie

Het fiscaal resultaat over 2025 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 10,4 miljoen positief. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingsstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Verwerking fiscaliteit

Het fiscaal resultaat van Wonen Zuid wijkt af van het commercieel resultaat. Dit komt door afwijkende spelregels tussen de commerciële en fiscale winstbepaling zoals vastgelegd in de algemene fiscale wet- en regelgeving. De belangrijkste zaken, die mede resulteren in een verschil tussen de fiscale en commerciële winst, zijn:

- Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa;
- Correctie onderhoudslasten;
- Waardeverandering materiële vaste activa;
- Renteaftrekbeperking (ATAD);
- Fiscale herinvesteringsreserve.

Toelichting latente belastingdruk

Voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en verplichtingen wordt een latente belastingverplichting of -vordering gevormd. Latenties worden berekend op basis van het verwachte tarief in het jaar van realisatie, zoals de wet deze heeft vastgesteld.

Onderstaand de balansposten waarvoor in de jaarrekening 2025 een latentie is gevormd:

Omschrijving (Bedragen x €1.000)	Bedrag
Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.651
Erfpacht vorderingen	79
Disagio langlopende schuld	0
Per saldo een latente belastingvordering van	5.730

Acute belasting boekjaar

De acute belastinglast over het boekjaar bedraagt € 2,7 miljoen. Dit betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels berekend aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

ATAD regeling

Met ingang van 1 januari 2019 is de Europese ATAD richtlijn (Anti Tax Avoidance Directive) geïmplementeerd in de Nederlandse vennootschapsbelasting. Als gevolg hiervan is de aftrek van netto rentelasten (rentelasten minus rentebaten) beperkt door de zogenoemde generieke renteaftrekbeperking (earningsstrippingregeling).

Op grond van deze regeling is de renteaftrek gemaximeerd tot het hoogste van:

- 24,5% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation hetgeen inhoudt de fiscale winst vermeerderd met afschrijvingen, het saldo van rentelasten en rentebaten en af en opwaarderingen); of
- € 1.000.000 (vaste drempel).

Voor zover het saldo van de netto rentelasten deze aftrekruijmt overschrijdt, is de rente in het betreffende jaar fiscaal niet aftrekbaar. Niet aftrekbare rente kan onbeperkt worden doorgeschoven naar toekomstige jaren, voor zover in die jaren voldoende aftrekruijmt beschikbaar is.

Eind 2025 bedraagt het cumulatieve saldo aan niet aftrekbare rente voor Wonen Zuid € 64,4 miljoen. Gelet op de structureel hoge rentelasten in verhouding tot de fiscale EBITDA is de € 1.000.000 drempel in de praktijk niet bepalend en wordt de renteaftrek primair begrensd door het percentage van de EBITDA.

Wonen Zuid heeft bezwaar gemaakt tegen de toepassing van de ATAD renteaftrekbeperking in de aanslagen vennootschapsbelasting vanaf 2019. De Belastingdienst heeft een uitspraak gedaan op het bezwaar tegen de aanslag 2019 en dit bezwaar afgewezen. Namens Wonen Zuid wordt beroep aangetekend tegen deze beslissing.

5.5 Resultaten 2025

Het financieel beleid van Wonen Zuid is primair gebaseerd op een tweetal pijlers: het hebben van positieve exploitatiekastromen en het waarborgen van de financiële continuïteit op de langere termijn.

Exploitatiekastromen

Ons doel is een gezonde verhouding te hebben tussen de inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op de exploitatie. Als aan deze voorwaarden is voldaan kunnen onze investeringen worden uitgevoerd op basis van WSW-borging. Dit voor zover ze ook voldoen aan de overige borgingscriteria. Over 2025 is het volgende overzicht opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2026-2031 op basis van de begroting 2026.

Bedragen x €1.000	Realisatie 2025	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Gemiddeld begroot 2028-2031
Netto kasstroom uit exploitatie	24.156	23.176	21.257	22.615	21.199

Deze netto exploitatiekasstroom is niet één op één aan te sluiten met de kasstroom uit operationele activiteiten zoals opgenomen in de jaarrekening (onderdeel 3 kasstroomoverzicht).

In vergelijking met de begroting 2025 kan worden vastgesteld dat de gerealiseerde exploitatie en kasstromen over 2025 per saldo gunstiger uitvallen dan vooraf begroot. In de begroting werd uitgegaan van een positieve kasstroom van € 23,2 miljoen. De gerealiseerde kasstroom over 2025 bedraagt € 24,2 miljoen en ligt daarmee ongeveer € 1,0 miljoen boven de begroting. Dit positieve resultaat laat zien dat sprake is van solide financiële sturing en beheersing van de exploitatie gedurende het verslagjaar. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn opgenomen in volgende tabel:

Bedragen x € 1 miljoen	Vershil
Hogere huuropbrengsten	0,1
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	0,7
Lagere personeelskosten	1,6
Hogere bedrijfs- en beheerkosten	(3,2)
Hogere onderhoudskosten	(2,7)
Lagere overheidsheffingen	1,1
Financiële kosten conform begroting	0,0
Lagere vennootschapsbelasting	3,4
Saldo	1,0

Jaarresultaat 2025

Het functionele model van de winst- en verliesrekening biedt inzicht in het resultaat van onze operationele bedrijfsvoering. Binnen dit model worden opbrengsten en kosten transparant toegerekend aan de verschillende bedrijfsactiviteiten. Hierdoor ontstaat een goed onderbouwd beeld van de prestaties van Wonen Zuid. Aanvullend hierop geeft het kasstroomoverzicht inzicht in de feitelijke inkomende en uitgaande kasstromen die samenhangen met de uitgevoerde activiteiten en daarmee in de liquiditeitsontwikkeling.

De omvang van het gepresenteerde resultaat en het vermogen wordt in belangrijke mate beïnvloed door de gehanteerde waarderinggrondslagen. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt gerekend met marktconforme uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen echter geen directe afspiegeling van de financiële mogelijkheden van Wonen Zuid, aangezien zij geen rekening houden met onze beleidskeuzes en -lijnen. Als maatschappelijke verhuurder van sociale huurwoningen staat bij Wonen Zuid het duurzaam voortzetten van sociale verhuur centraal.

Vanuit onze beleidsdoelstellingen kiest Wonen Zuid er bewust voor om woningen bij mutatie veelal niet tegen een marktconforme huur te verhuren en deze ook niet te verkopen wanneer dat vanuit financieel oogpunt gunstiger zou zijn. Deze weloverwogen keuzes onderstrepen onze maatschappelijke opdracht. Daarbij merken wij nadrukkelijk op dat een toename van het vermogen niet gelijkstaat aan een toename van beschikbare middelen in euro's voor investeringen of andere uitgaven.

De daadwerkelijke financiële slagkracht van Wonen Zuid wordt primair bepaald door de structurele exploitatieresultaten en de mate waarin nieuwbouw en vastgoedverbeteringen financieerbaar zijn. Deze financieringsmogelijkheden hangen nauw samen met de ontwikkeling van de beleidswaarde. Dit is een essentieel uitgangspunt bij de beoordeling van zowel de waarde van het vastgoed als de omvang van het vermogen. Het jaarresultaat en het vermogen kunnen daarom niet worden geïnterpreteerd als een directe maatstaf voor de middelen die in de toekomst beschikbaar zijn voor het realiseren van onze volkshuisvestelijke ambities.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x €1.000	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	51.230	44.917
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	(296)	(150)
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	222	343
Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.853	(23.022)
Overige activiteiten (inclusief leefbaarheid)	(6.937)	(6.789)
Financiële baten en lasten	(15.234)	(14.276)
Belastingen en resultaat deelneming	(2.426)	(3.320)
Jaarresultaat	79.412	(2.297)

Het positieve jaarresultaat 2025 bedraagt € 79,4 miljoen ten opzichte van € 2,3 miljoen negatief over 2024. In bovenstaande weergave is rekening gehouden met de functionele indeling.

Onderstaand een nadere duiding van de voornaamste verschillen.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het operationele resultaat uit exploitatie bedraagt € 51,3 miljoen en is daarmee hoger dan het verantwoorde resultaat in 2024. Onderliggend zijn verschuivingen zichtbaar binnen de resultaatposten. De belangrijkste positieve effecten zijn toe te schrijven aan hogere huuropbrengsten (€ 6,5 miljoen) en lagere onderhoudskosten (€ 1,3 miljoen), terwijl de lasten voor verhuur- en beheeractiviteiten met € 1,3 miljoen zijn toegenomen.

Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het positieve nettoresultaat uit waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2025 € 53 miljoen en is daarmee aanzienlijk beter dan de negatieve waardeverandering van € 23 miljoen in 2024. Deze verbetering wordt hoofdzakelijk verklaard door de stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in 2025.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf [5.3 Marktwaarde en beleidswaarde](#).

Belastingen en resultaat deelneming

Het fiscaal resultaat 2025 is lager dan begroot. Dit komt mede door de hogere (onderhouds)lasten en fiscale optimalisatie.

5.6 Financiële continuïteit

Vermogens- en solvabiliteitsontwikkeling

Naast sturing op de exploitatie-kasstroom koerst Wonen Zuid meerjarig op een dusdanige financiële positie om de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen en als een financieel betrouwbare partner gezien te worden. Concreet betekent dit dat we streven naar een ontwikkeling van een vermogen / solvabiliteit die ons voldoende mogelijkheden geeft om de activiteiten in het kader van ons strategisch voorraadbeheer uit te kunnen voeren. Dit betekent enerzijds dat Wonen Zuid boven de door de Aw berekende minimum wil blijven. Anderzijds wil Wonen Zuid ook geen vermogensontwikkeling hebben die leidt tot een vermogensovermaat.

Ratio's

In onderstaande tabel staan zowel de realisatie over de jaren 2025 en 2024 (volgens jaarrekening) als de gemiddelde ontwikkeling over de jaren 2026 - 2031 (volgens actuele meerjarenbegroting) van een aantal financiële kengetallen. Dit alles afgezet ten opzichte van de in- en externe normeringen.

Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	Interne norm (maximaal)	2025	2024	Gemiddeld 2026-2031
DAEB	68,0%	56,9%	53,2%	61,8%
niet-DAEB	68,0%	17,8%	19,4%	18,0%
Wonen Zuid	68,0%	52,2%	49,1%	56,8%

ICR	Interne norm (minimaal)	2025	2024	Gemiddeld 2026-2031
DAEB	1,4	2,46	2,67	2,05
niet-DAEB	1,8	2,96	2,69	3,54
Wonen Zuid	1,4	2,50	2,47	2,14

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Interne norm (minimaal)	2025	2024	Gemiddeld 2026-2031
DAEB	32,0%	43,2%	46,3%	41,6%
niet-DAEB	32,0%	78,9%	77,3%	80,3%
Wonen Zuid	32,0%	43,0%	46,1%	41,3%

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	Interne norm (maximaal)	2025	2024	Gemiddeld 2026-2031
DAEB	70,0%	33,4%	37,1%	46,6%
niet-DAEB	70,0%	15,0%	17,9%	15,4%
Wonen Zuid	70,0%	31,4%	35,0%	43,4%

Overige kengetallen

Bedragen x €1.000	2025	2024
Marktwaarde per woonegelegenheid	146	137
Beleidswaarde per woonegelegenheid	104	104
Schuld per woonegelegenheid	58	54

	2025	2024
Current Ratio Wonen Zuid	0,22	0,16

5.7 Overige zaken

In 2025 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

5.8 Treasury

Algemeen

Treasurystatuut / Treasurybeleid / Treasurymanual

In 2025 zijn het Treasurystatuut en het Treasurybeleid geëvalueerd. Beide documenten zijn opnieuw vastgesteld.

In 2025 heeft ook de jaarlijkse evaluatie van de Treasurymanual plaatsgevonden.

Risicobeoordeling WSW

Wonen Zuid heeft in januari 2025 de risicobeoordeling over 2024 ontvangen. De door het WSW uitgevoerde risicobeoordeling heeft geleid tot een risicolabel "gemiddeld". Dat is onveranderd ten opzichte van voorgaande jaren. Gelet op onze omvang en onze activiteiten vinden wij dit een voor ons passende risicoscore. Deze classificatie stelt ons in staat om onze voorgenomen activiteiten te blijven doorvoeren. Op 15 januari 2026 is de beoordeling over 2025 ontvangen. De risicoscore is onveranderd "gemiddeld" gebleven.

Nieuwe normeringen in toezichtkader

AW en WSW hebben in 2024 de nieuwe normeringen bekend gemaakt. De norm LTV daalt van 85% (DAEB en TI) en 75% (niet-DAEB) naar 70% voor zowel TI, DAEB als niet-DAEB. De solvabiliteit wijzigt van 15% (DAEB en TI) en 40% (niet-Daeb) naar 30% voor beide. De ICR is ongewijzigd gebleven.

Specifiek Wonen Zuid

Borging WSW

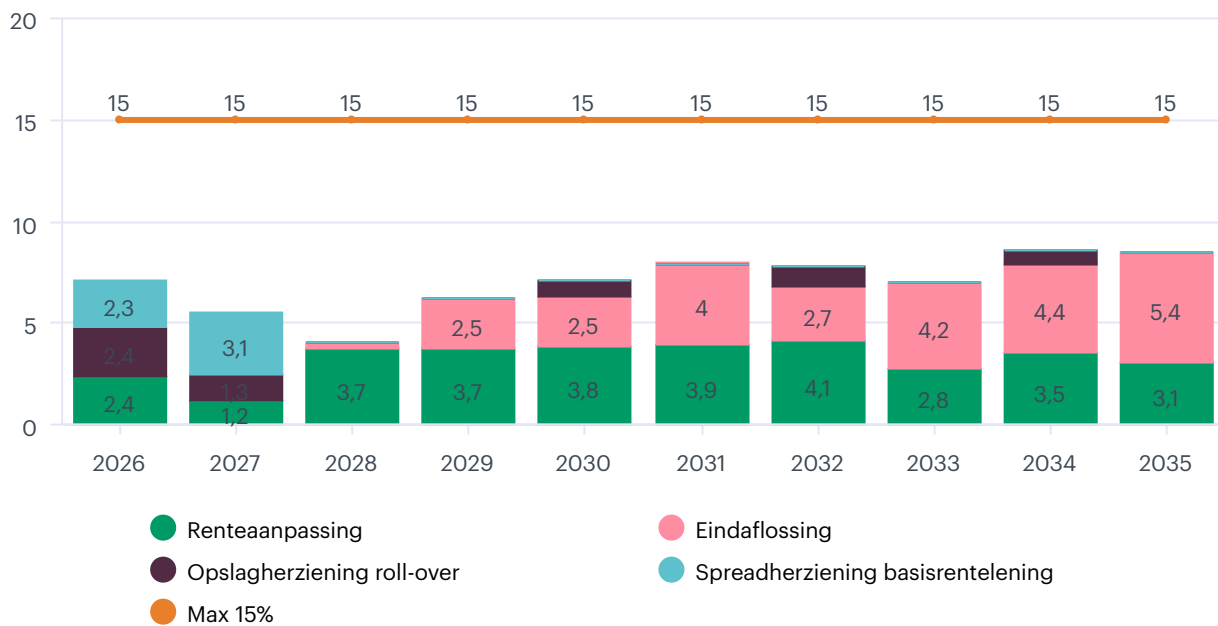
WSW heeft Wonen Zuid op 7 juli 2025 per brief het nieuwe borgingsplafond toegekend. Toetsing van de geborgde schuld aan het borgingsplafond eind 2025 levert het volgende beeld op:

Bedragen x €1.000	31/12/2025
Borgingsplafond	835.723
Geborgde schuld	817.134
Ruimte	18.589

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

Renterisicoprofiel

Volgens ons Treasurybeleid mag het renterisico in enig jaar maximaal 15% bedragen. Het risicoprofiel per 31/12/2025 ziet er als volgt uit.



Het renterisico blijft ruim onder de intern gestelde grens van 15%.

Leningen

Eind 2025 heeft Wonen Zuid 96 leningen in portefeuille (inclusief obligolening). Twee leningen zijn afgesloten met gemeentegarantie van de gemeente Kerkrade, de overige leningen zijn door WSW geborgd. Op balansdatum bedraagt de totaal opgenomen schuld € 809 miljoen en de gemiddelde rente is 2,15%. Wanneer rekening wordt gehouden met de derivaten bedraagt de gemiddelde rente 2,17%. De marktwaarde van de lening portefeuille eind 2025 bedraagt € 656,7 miljoen. Voor nadere informatie over de leningenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

Derivaten

Wonen Zuid bezit eind 2025 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 14 miljoen, bestaande uit 3 payer swaps. Deze derivaten zijn aangegaan bij een externe partij. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt per eind 2025 € 1,0 miljoen. De gebruikte derivaten zijn passend en er is geen sprake van een speculatieve situatie. Er zijn geen margining-overeenkomsten aangegaan en er is geen sprake van break clauses. Contractueel heeft Wonen Zuid derhalve geen verplichtingen tot het aanhouden van reserves ingeval van rentedalingen. Voor nadere informatie over onze derivatenportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening.

Uitvoering mandaat 2025

Op basis van ons treasury jaarplan 2025 is een mandaat verstrekt aan de treasury commissie voor een aantal transacties voor de jaarschijven 2025 en 2026. Alle in 2025 uitgevoerde acties passen binnen het afgegeven jaarmandaat.

6 Jaarrekening

6.1 Balans per 31 december 2025

ACTIVA	31-12-2025 x € 1.000	31-12-2024 x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.899.780	1.771.281
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	224.912	209.909
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.635	13.102
		1.994.292
Materiële vaste activa (2)		
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.108	7.716
		7.716
Financiële vaste activa (3)		
5. Deelnemingen	0	0
6. Vorderingen op overige deelnemingen	2.980	2.100
7. Latente belastingvorderingen	5.730	6.577
		8.677
Totaal van vaste activa		2.150.145
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
8. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	222
		222
Vorderingen (5)		
9. Debiteuren	2.258	1.380
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	144	1.375
11. Overige vorderingen	151	119
12. Overlopende activa	829	884
		3.758
13. Liquide middelen		1.092
		1.740
Totaal van vlottende activa		4.474
TOTAAL VAN ACTIVA		2.154.619
		2.016.405

PASSIVA	31-12-2025		31-12-2024	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen (6)				
14. Herwaarderingsreserve	888.274		823.333	
15. Overige reserve	366.598		352.127	
		1.254.872		1.175.460
Voorzieningen (7)				
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	45.955		45.913	
17. Voorziening deelnemingen	4.527		4.786	
18. Overige voorzieningen	1.794		564	
		52.276		51.263
Langlopende schulden (8)				
19. Schulden aan banken	813.570		752.871	
		813.570		752.871
Kortlopende schulden (9)				
20. Schulden aan overheid	156		1.045	
21. Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.300		2.291	
22. Schulden aan leveranciers	9.138		12.769	
23. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	6.029		5.530	
24. Overige schulden	214		596	
25. Overlopende passiva	16.064		14.580	
		33.901		36.811
TOTAAL VAN PASSIVA		2.154.619		2.016.405

6.2 Winst- en verliesrekening over 2025

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
Functioneel model		
26. Huuropbrengsten	107.396	100.835
27. Opbrengsten servicecontracten	5.046	5.029
28. Lasten servicecontracten	(5.345)	(5.351)
29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(7.784)	(6.459)
30. Lasten onderhoudsactiviteiten	(41.025)	(42.265)
31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(7.058)	(6.872)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	51.230	44.917
32. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
33. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2	(2)
34. Toegerekende organisatiekosten	(298)	(148)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	(296)	(150)
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	990	1.635
36. Toegerekende organisatiekosten	(141)	(92)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(627)	(1.200)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	222	343
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(13.035)	(44.811)
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.888	21.789
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	52.853	(23.022)
40. Opbrengst overige activiteiten	1.285	1.084
41. Kosten overige activiteiten	(15)	(11)
Netto resultaat overige activiteiten (14)	1.270	1.073
42. Overige organisatiekosten	(5.180)	(5.338)
43. Leefbaarheid	(3.026)	(2.524)
Bedrijfsresultaat	97.073	15.299
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	880	(275)
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	844	1.247
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	(16.959)	(15.248)
Saldo financiële baten en lasten (15)	(15.235)	(14.276)
Resultaat voor belastingen	81.838	1.023
47. Belastingen	(2.685)	(1.034)
48. Aandeel in resultaat van deelnemingen	259	(2.286)
Jaarresultaat	79.412	(2.297)

6.3 Kasstroomoverzicht 2025

(directe methode)	2025 x € 1.000		2024 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	107.311		101.153	
Vergoedingen	5.756		5.735	
Overige bedrijfsontvangsten	1.420		1.203	
Ontvangen interest	60		195	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		114.547		108.286
<i>Uitgaven:</i>				
Erfpacht	(4)		(35)	
Betaling aan werknemers	(16.769)		(16.178)	
Onderhoudsuitgaven	(34.801)		(35.564)	
Overige bedrijfsuitgaven	(21.860)		(20.164)	
Betaalde interest	(16.023)		(14.087)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	(284)		(276)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	(486)		(249)	
Vennootschapsbelasting	(164)		2.002	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(90.391)		(84.551)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		24.156		23.735
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.150		1.771	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	35		71	
(Des)investeringsontvangsten overige	74		32	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		1.259		1.874
Nieuwbouw huur	(35.679)		(36.117)	
Verbeteruitgaven	(48.316)		(36.658)	
Aankoop	1.943		(3.734)	
Nieuwbouw koop	0		(44)	
Sloopuitgaven	(2.932)		(3.101)	
Investerings overig	(1.960)		(2.777)	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		(86.944)		(82.431)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>		(85.685)		(80.557)
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>		0		0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		(85.685)		(80.557)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	60.000		70.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Aflossing geborgde leningen	(1.749)		(1.742)	
Aflossing ongeborgde leningen	(370)		(369)	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		57.881		67.889
Toename (afname) van geldmiddelen		(3.648)		11.067
Wijziging kortgeld		3.000		(10.000)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.740		673	
Geldmiddelen aan het einde van de periode		1.092		1.740

6.4 Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

6.4.1 Activiteiten

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

6.4.2 Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van management dat er geen gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gereede twijfel kunnen doen rijzen of de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen.

Het eigen vermogen van de stichting per 31 december 2025 bedraagt € 1,3 miljard positief (2024: € 1,2 miljard), de operationele kasstroom in 2025 € 24 miljoen (2024: € 24 miljoen) en het werkkapitaal per 31 december 2025 is € 29 miljoen negatief (2024: € -/ 31 miljoen). Financiering vindt plaats met kortlopende - en langlopende schulden, waaronder door banken verstrekte geldleningen. Op basis van de communicatie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd. De Nationale Prestatieafspraken vergen veel van woningcorporaties en er is sprake van toenemende onzekerheden in de vastgoedwaardering en de bouwkostenontwikkeling. Per 31 december 2025 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2026 en 2027. Tevens bestaan voldoende sturingsmogelijkheden ten aanzien van de liquiditeit door de timing van de investeringen en verkopen. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

6.4.3 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

6.4.4 Groepsverhoudingen

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

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

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

- Leigraaf Midden Limburg BV, gevestigd te Roermond (25%)

6.4.5 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van stelselwijziging.

6.4.6 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

6.4.7 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

6.4.8 Oordelen en schattingen

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

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op:

- Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- Het bepalen van de omvang van bijzondere waardeverminderingen door onrendabele investeringen in bezit met de beste schatting voor voorzieningen;
- Het bepalen van de uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde;
- Het bepalen van de uitgangspunten fiscale uitgangspunten t.b.v. de Vpb.

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 6.5.3 Vastgoedbeleggingen.

6.4.9 Grondslagen voor consolidatie

Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Wonen Zuid in financiële zin ultimo 2025 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

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

6.4.10 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wonen Zuid en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

6.4.11 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

schulden voorkomende verplichtingen.

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

6.4.12 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

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

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

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

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie <p>Winst- en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Kosten servicecontracten (glas en riool) - Lasten onderhoudsactiviteiten (klacht en mutatie) - Verkoopopbrengsten en -lasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve indeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investering <p>Winst- en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten (excl. glasschades) - Lasten onderhoudsactiviteiten (planmatig) - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden / leningen kredietinstellingen - Schulden / leningen aan overheid <p>Winst- en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten- rentelasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB / niet-DAEB tak van Wonen Zuid op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB / niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB / niet-DAEB is 90 / 10.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden / leningen kredietinstellingen - Schulden / leningen aan overheid <p>Winst- en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten- rentelasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom <p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overige voorzieningen - Overige schulden - Overlopende passiva <p>Winst- en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven

6.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

6.5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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

6.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

6.5.3 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats, zoals beschreven in paragraaf [6.6.3.10 Rentebaten en rentelasten](#). Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

6.5.3.1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indiene werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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

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

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

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

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

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

Typering

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wonen Zuid waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025’).

Wonen Zuid past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Wonen Zuid maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

- De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:
- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Wonen Zuid heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Wonen Zuid de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Wonen Zuid opereert.

Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau):

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Ten aanzien van het complex met tijdelijke eenheden zijn 'overige kosten' en 'overige opbrengsten' ingerekend met het oog op tijdelijkheid.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Ten aanzien van een aantal complexen acht de taxateur o.a. gegeven het karakter van deze woningen, een uitpondscenario niet realistisch en is doorexploiteren afgedwongen.

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2025 in exploitatie zijn.

Gehanteerde vrijheidsgraden Woningen	2025		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	378	2.397	908
Exit yield	3,4%	82,0%	6,4%
Leegwaarde	57.798	820.970	226.319
Disconteringsvoet	5,2%	17,5%	7,7%
Onderhoud	948	3.528	1.535
Mutatie en verkoopkans	4,0%	12,0%	7,5%

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG-type inschattingen gemaakt zijn voor de looptijd bij herziening.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht bij de BOG/MOG/ZOG complexen een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingssuitkomsten leidend.
	Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor het getaxeerde BOG/MOG/ZOG zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2025 in exploitatie zijn.

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	2025		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur per m2 per jaar	30	218	94
Exit yield	6,3%	15,5%	9,1%
Disconteringsvoet	5,3%	14,5%	8,0%
Onderhoud per m2	8	12	10

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Parkeergelegenheden (PP)	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatie-scenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2025 in exploitatie zijn.

Gehanteerde vrijheidsgraden Parkeergelegenheden	2025		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur	0	70	43
Leegwaardestijging	0	15.141	10.225
Disconteringsvoet	7,5%	7,5%	7,5%
Onderhoud	200	200	200
Mutatie en verkoopkans	8,6%	10,1%	9,3%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. Voor de vergelijkende cijfers 2024, alsmede voor de parameteranalyse wordt verwezen naar hoofdstuk 6.7 onderdeel 'Vastgoedbeleggingen'.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2024 is de volledige portefeuille vastgoed woningen in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel- / zichttaxatie. In 2025 heeft een markttechnische-update voor 393 marktwaarde woningcomplexen plaatsgevonden en zijn de overige 10 marktwaarde woningcomplexen fysiek getaxeerd. De marktwaarde complexen bestaat uit de opgeleverde nieuwbouw 2025 of afgeronde renovatiecomplexen. Betreffende de BOG/MOG/ZOG portefeuille is voor 30 complexen een markttechnische update uitgevoerd en zijn de resterende 45 complexen fysiek getaxeerd. De beide parkeermarktwaardecomplexen zijn in 2025 fysiek getaxeerd.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde;
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Zuid hanteert in haar beleid een streefhuur van 73% van de maximaal redelijke huur;

4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van Wonen Zuid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhouds-programma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De componenten van onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Deze norm is opgebouwd uit een norm planmatig onderhoud en een norm dagelijks onderhoud:
 - a. Wonen Zuid heeft voor het planmatig onderhoud de meerjarenonderhoudsbegroting 2026-2085 als uitgangspunt genomen;
 - b. Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E, F en G labels;
 - c. Wonen Zuid heeft voor het dagelijks onderhoud de norm gebaseerd op de realisatie van de afgelopen vijf jaar.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerkosten uit de DFC-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. Wonen Zuid hanteert hiervoor de beheerkosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2026-2035 als uitgangspunt, middels een kostenfactor per OGE toegerekend naar een norm per complex;
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

Wonen Zuid heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur	Gemiddeld 73%	Gemiddeld 73%
Onderhoudsnorm	3.355	3.297
Beheerslasten	942	906
(Sociale) discontovoet	4,22% DAEB	4,17% DAEB
	4,76% Niet DAEB	4,70% Niet DAEB

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

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

6.5.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Grondposities

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

6.5.4 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Verwerking van groot onderhoud

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

6.5.5 Financiële vaste activa

6.5.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen

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

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

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

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

6.5.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

6.5.5.3 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) ingevoerd. Als gevolg van deze regeling kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Ultimo 2025 bedraagt het cumulatief niet in aftrek gebrachte rentebedrag € 64,4 miljoen. In de toekomst zou dit bedrag binnen de geldende wetgeving alsnog verrekend mogen worden. Door voortwenteling van het niet-aftrekbare rentebedrag ontstaat er in de basis een tijdelijk verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. De fiscale meerjarenbegroting laat zien dat de gesaldeerde rentelasten op een dusdanig niveau blijven dat de toekomstige verrekening van de cumulatief niet-aftrekbare rente dusdanig onzeker is dat op basis daarvan de latentie niet wordt gewaardeerd.

6.5.5.4 Leningen u/g

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

6.5.5.5 Overige langlopende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde

bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

6.5.5.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

6.5.6 Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

6.5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

6.5.8 Liquide middelen

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

6.5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

6.5.10 Voorzieningen

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

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

6.5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen

wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde in verhuurde staat).

6.5.10.2 Voorziening deelneming

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

6.5.10.3 Overige voorzieningen

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

6.5.11 Schulden

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

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

6.5.12 Leasing

Operationele leasing

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

6.5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

6.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.6.2 Bedrijfsopbrengsten

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

6.6.2.1 Huuropbrengsten

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

Per 1 juli 2025 heeft Wonen Zuid een gemiddelde huurverhoging van 4,2% doorgevoerd. Over het hele kalenderjaar 2025 is Wonen Zuid binnen de wettelijke maximale huursomstijging van 4,5% gebleven. De maximale huurverhoging op individueel niveau bedroeg 5,0%, waar wettelijk ook 5,0% was toegestaan.

6.6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.6.2.3 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.6.3 Bedrijfslasten

6.6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Wonen Zuid hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Categorie	Percentages 2025	Percentages 2024
Lasten verhuur en beheer	31,1%	27,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	29,8%	32,8%
Projectontwikkeling t.b.v. verkopen	1,0%	0,6%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,5%	0,4%
Overige waardeveranderingen (nieuwbouw)	12,5%	12,8%
Overige organisatiekosten	14,4%	15,5%
Kosten overige activiteiten	0,0%	0,0%
Leefbaarheid	10,7%	10,4%

6.6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

6.6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven van groot onderhoud omdat deze uitgaven niet aan de activeringscriteria voldoen.

6.6.3.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

6.6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.6.3.6 Pensioenlasten

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1% (31 december 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

6.6.3.7 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Wonen Zuid, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Hieronder zijn verantwoord de waardeveranderingen van de onder de financiële vaste activa opgenomen leningen u/g.

6.6.3.9 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Hieronder zijn verantwoord de rentevergoedingen van leningen u/g en overige aan de financiële vaste activa toe te rekenen opbrengsten.

6.6.3.10 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

6.6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.6.5 Belastingen

Wonen Zuid is verplicht om over de integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

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

6.6.6 Aandeel van resultaat in deelnemingen

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

6.7 Toelichting op de balans per 31 december 2025 (x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen (1)

	31-12-2025	31-12-2024
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.899.780	1.771.281
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	224.912	209.909
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.635	13.102
Totaal	2.132.327	1.994.292

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
Stand 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	1.080.996	1.003.969	125.641	124.766
Cumulatieve waardevermeerdering / vermindering	689.409	678.456	84.268	78.500
Boekwaarde per 31 december	1.770.405	1.682.425	209.909	203.266
Verwerking nog niet opgeleverde renovatieprojecten				
- Verkrijgingsprijzen	5.809	4.668	0	0
- Cumulatieve waardevermeerdering / vermindering	(4.933)	(3.682)	0	0
Boekwaarde per 1 januari	1.771.281	1.683.411	209.909	203.266
Mutaties				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	38.720	45.033	2.196	165
Investerings woningverbeteringen en energetische maatregelen	42.668	39.407	2.391	1.134
Investerings nog niet afgeronde renovatieprojecten	2.541	1.141	0	0
Desinvesteringen	(7.970)	(12.075)	(136)	(829)
Herclassificatie	623	211	(439)	(211)
Ottrekking voorziening onrendabele investeringen renovatieprojecten	(20.377)	(3.498)	0	0
Vrijval voorziening onrendabele investeringen renovatieprojecten	17.396	2.246	0	0
Herwaardering	59.128	24.408	10.137	5.920
Waardevermindering	(16.850)	(21.199)	(204)	(821)
Terugneming van waardevermindering	12.620	12.196	1.058	1.285
Totaal van de mutaties	128.499	87.870	15.003	6.643
Verkrijgingsprijzen 31 december	1.163.834	1.086.805	130.133	125.641
Cumulatieve waardevermeerdering / vermindering	735.946	684.476	94.779	84.268
Boekwaarde 31 december incl. lopende renovatiewerkzaamheden	1.899.780	1.771.281	224.912	209.909
Waarvan boekwaarde lopende renovatiewerkzaamheden	436	876	0	0
Boekwaarde 31 december excl. lopende renovatiewerkzaamheden	1.899.344	1.770.405	224.912	209.909
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	789.425	734.125	98.850	89.208

Op basis van de full waardering heeft de taxateur de waarde van ons vastgoed in exploitatie getaxeerd op € 2.124 miljoen. De investeringen van de nog lopende renovatieprojecten, die niet in 2025 zijn opgeleverd, worden ook in de verloopstaat van de vastgoedbeleggingen i.e. meegenomen. Het saldo van deze investeringen onder aftrek van het verwachte onrendabele gedeelte is per 31 december 2025 € 0,4 miljoen.

Onder de post herclassificatie zijn verwerkt zes niet DAEB woningen verkocht aan de DAEB tak en zijn drie DAEB woningen verkocht aan de niet DAEB tak conform de vereisten voortvloeiend uit de Woningwet 2015.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.971 woningen, 594 BOG/MOG/ZOG en 2.564 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.673 miljoen.

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 4 woningen, die in 2025 zijn verkocht ad € 0,6 miljoen en het uit exploitatie nemen van 68 woningen als gevolg van sloop of samenvoeging ad € 7,5 miljoen.

Verklaring waardemutatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Boekwaarde 1 januari 2025		1.770.405		209.909
Voorraadmutaties		27.608		1.868
Mutatie Objectgegevens		34.865		3.892
Methodische wijzigingen		0		0
Mutaties parameters:				
- Mutatie- en verkoopkans	(4.595)		(1.108)	
- Markthuur	21.727		545	
- Leegwaarde	44.808		8.567	
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(252)		(93)	
- Disconteringsvoet	22.195		2.886	
- Overige mutatie parameters	(17.416)		(1.554)	
Saldo mutaties parameters		66.467		9.243
Totaal van de mutaties		128.940		15.003
Boekwaarde 31 december 2025		1.899.345		224.912

Parameteranalyse

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde waarde van de belangrijkste waarderingparameters per woning (DAEB en niet DAEB) in 2025 ten overstaan van 2024 op basis van de Full waardering.

Parameters gemiddeld per woning	31-12-2025	31-12-2024	% verschil
Disconteringsvoet	7,74%	6,53%	18,5%
Exit Yield	8,05%	7,16%	12,4%
Mutatiegraad	7,49%	7,63%	-1,8%
Leegwaarde per woning	226.319	212.219	6,6%
Markthuur per maand	907,62	868,31	4,5%
Huidig contract / aanvangshuur per maand	645,67	612,71	5,4%
Waardering gemiddeld per woning			
Marktwaaarde verhuurde staat	145.650	136.617	6,6%
Bruto aanvangsrendement (BAR)	5,53%	5,58%	-0,9%
Marktwaaarde verhuurde staat / leegwaarde	64,18%	64,15%	0,0%

Exit Yield

De exit yield is de rendementseis die aan het vastgoed wordt gesteld in de berekening van de marktwaarde na 15 jaar, waarna in de waardebepaling een eindwaarde wordt berekend. De eindwaarde wordt berekend op basis van een perpetuïteit door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield. De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed aan veroudering onderhevig is en welke potentie het bezit naar verwachting heeft aan het eind van de 15-jarige periode.

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt op marktwaardecomplex bepaald op basis van een 5-jaars gemiddelde van de afgelopen periode. Wonen Zuid heeft bij bepaling van de mutatiegraad een ondergrens (4%) en een bovengrens (50%) gehanteerd voor woningen.

Markthuur per woning

De bepaling van de markthuur vindt plaats door middel van referentie onderzoek en de markhuurtabel. Door het plaatsen van woningtypen in leegwaarden-klassen wordt een percentage gehanteerd die tegen de leegwaarde afgezet wordt en een markthuur berekend. De markthuur laat een stijging zien.

Huidige contract / aanvangshuur per maand

In 2025 zijn de huren gemiddeld 4,2% verhoogd. Wonen Zuid heeft huurharmonisatie toegepast bij mutatie. Bij mutatie is bijna 97% passen toegewezen.

Gemiddelde waardering per woning

- De gemiddelde marktwaarde verhuurde staat laat een stijging zien van 6,6% o.a door een hogere leegwaarde en markthuur.
- De ontwikkeling van de BAR (aanvangshuur/marktwaarde) is in 2025 licht gedaald t.o.v. 2024. Er heeft een stabilisatie plaatsgevonden en het risicoprofiel is vergelijkbaar met voorafgaand jaar.

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2025	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	7,74%	+1%-punt	(186.932)	-8,8%
		-1%-punt	420.635	19,8%
Markthuur	908	+1%	5.153	0,2%
		-1%	(4.874)	-0,2%
Leegwaarde	226.319	+1%	11.087	0,5%
		-1%	(10.817)	-0,5%
Mutatiegraad	7,49%	+1%-punt	52.376	2,5%
		-1%-punt	(59.953)	-2,8%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 1.550 miljoen.

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde * € 1.000,-
Disconteringsvoet	0,5%-punt hoger	(148.972)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	96.769
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	(54.397)

De beleidswaarde kan worden beïnvloed door een aanpassing in het beleid van Wonen Zuid, bijvoorbeeld door gemiddeld een hogere huurprijs te vragen of door het uitbreiden van onderhoudsactiviteiten.

Verzekeringen en zekerheden

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

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

Op 29 september 2021 heeft Wonen Zuid aan WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht als bedoeld in artikel 23 van als zekerheid bij WSW ondergebracht. Ons niet-Daeb bezit, behoudens het bezit dat als onderpand is gegeven bij ING, is daarmee vrijgekomen.

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

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
Stand 1 januari		
Verrijgingsprijzen	27.398	39.505
Cumulatieve waardeveranderingen	(14.296)	(15.136)
Boekwaarde 31 december	13.102	24.369
Herclassificatie renovatieprojecten van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie:		
- Verrijgingsprijzen	0	(4.668)
- Cumulatieve waardevermeerdering / vermindering	0	3.682
Boekwaarde 1 januari	13.102	23.383
Mutaties		
Overboeking opleveringen	(40.916)	(45.198)
Investeringen	33.646	37.571
Desinvesteringen	(4)	(4)
Herclassificatie van renovatie	36	192
Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.730	0
Waardeverminderingen	(13.489)	(10.592)
Vrijval afwaarderingen	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	13.530	7.751
Totaal van de mutaties	(5.467)	(10.280)
Stand 31 december		
Verrijgingsprijzen	21.890	27.398
Cumulatieve waardeveranderingen	(14.255)	(14.296)
Boekwaarde 31 december	7.635	13.102

Grondposities

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is een bedrag van € 0,7 miljoen voor in het verleden aangekochte gronden opgenomen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Bouwrente

In het boekjaar is terzake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad € 0,5 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd in 2025 een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,50% (in 2024 3,51%).

Materiële vaste activa (2)

	31-12-2025	31-12-2024
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.108	7.716
Totaal	9.108	7.716

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

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoersmiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.530	875	3.005	12.410
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.144)	(657)	(1.893)	(4.694)
Boekwaarde 1 januari	6.386	218	1.112	7.716
Mutaties				
Investerings	1.769	10	277	2.056
Desinvesteringen	0	(556)	(38)	(594)
Afschrijvingen	(222)	(75)	(314)	(611)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	0	508	33	541
Totaal van de mutaties	1.547	(113)	(42)	1.392
Stand 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.299	329	3.244	13.872
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.366)	(224)	(2.174)	(4.764)
Boekwaarde 31 december	7.933	105	1.070	9.108

Afschrijvingen

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

- Bedrijfsgebouwen en terreinen:
 - * bedrijfsgebouw 40 jaar
 - * verbouwing bedrijfsgebouw 10 jaar
- Vervoermiddelen 5 jaar
- Andere vaste bedrijfsmiddelen:
 - * inventaris 5 jaar
 - * automatisering 5 jaar

Financiële vaste activa (3)

	31-12-2025	31-12-2024
5. Deelnemingen	0	0
6. Vorderingen op overige deelnemingen	2.980	2.100
Totaal	2.980	2.100

5. Deelnemingen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties	0	0
Saldo per 31 december	0	0

Stichting Wonen Zuid heeft een 100% deelneming in Wonen Zuid Holding B.V. Ultimo 2025 is het eigen vermogen van deze deelneming negatief. Voor de omvang van het negatieve eigen vermogen is een voorziening getroffen.

6. Vorderingen op overige deelnemingen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	2.100	2.375
Afwaardering vordering	0	(275)
Terugneming van afwaardering vordering	880	0
Saldo per 31 december	2.980	2.100

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen:	2025	2024
- Wonen Zuid Holding B.V.	0	0
- Wonen Zuid Regio Midden-Limburg B.V.	2.980	2.100
Totaal	2.980	2.100

In 2025 bedroeg de marktconforme rente 2,498% inclusief een opslag 0,05% (in 2024 3,582% inclusief opslag 0,05%). Er wordt in 2025 rente ad € 167K toegerekend aan de verstrekte leningen. Omtrent gestelde zekerheden, aflossing en looptijd zijn geen nadere afspraken gemaakt. Een bedrag van € 2,98 miljoen (in 2024 € 2,1 miljoen) heeft een resterende looptijd langer dan een jaar.

7. Latente belastingvorderingen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	6.577	6.002
Mutaties:		
Dotaties	0	607
Onttrekkingen	(847)	(32)
Totaal mutaties	(847)	575
Saldo per 31 december	5.730	6.577
Specificatie latente belastingvordering ultimo boekjaar		
- Erfpacht vorderingen	79	87
- Disagio langlopende schuld	0	98
- Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.651	6.392
	5.730	6.577

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,59% (25,8% van de gemiddelde rente ad. 2,15%) na belasting en hebben een gemiddelde looptijd van 37,5 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 24,9 miljoen. De gehanteerde disconteringsvoet in 2025 bedraagt 2,15% (2024: 2,10%)

Het kortlopende deel (< 1 jaar) van de belastinglatenties per balansdatum bedraagt voor erfpacht € 27.000 (2024: € 27.000) en voor het fiscaal afschrijvingspotentieel € 660.000 (2024: € 781.000).

Aangezien Wonen Zuid haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van de kasstromen van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil.

In onderstaande tabel is een toelichting opgenomen op de nominale waarde van het waarderingsverschil van het vastgoed en de ATAD-renteaftrekbeperking. Deze bedraagt per 31 december 2025 in totaal € 384 miljoen (2024: € 315 miljoen). De gemiddelde resterende levensduur van het vastgoed bedraagt 15 jaar (2024: 15 jaar).

Waarderingsverschil	Commerciële waarde 2025	Fiscale waarde 2025	Nominaal verschil 2025	Nominaal verschil 2024
Vastgoed in exploitatie	2.124.692	1.640.080	(484.612)	(405.753)
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.108	9.099	(9)	(16)
Vastgoed in ontwikkeling	7.635	43.664	36.029	39.140
Totaal waarderingsverschil vastgoed	2.141.435	1.692.843	(448.592)	(366.629)

Waarderingsverschil	Commerciële waarde 2025	Fiscale waarde 2025	Nominaal verschil 2025	Nominaal verschil 2024
Voortgewentelde niet-aftrekbare rente ATAD	0	64.384	64.384	52.092
Totaal waarderingsverschil ATAD	0	64.384	64.384	52.092

Eind 2025 bedraagt het cumulatieve saldo aan niet-aftrekbare rente € 64,4 miljoen. Wonen Zuid heeft vanaf het belastingjaar 2019 bezwaar gemaakt tegen de toepassing van de ATAD-renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelastingaanslagen. Het bezwaar over 2019 is door de Belastingdienst afgewezen, waarna beroep is ingesteld. Voor deze beroepsprocedure heeft Wonen Zuid zich aangesloten bij een collectief van woningcorporaties onder begeleiding van PwC en KPMG Meijburg. De procedure richt zich specifiek tegen de invoering van de ATAD-maatregel.

Vorraden (4)

8. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2025	2024
Saldo per 1 januari	222	24
Investerings koopprojecten	1.508	198
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(1.730)	0
	0	222

In 2023 zijn wij gestart met de voorbereidingen voor het nieuwbouwproject van tien sociale koopwoningen in de wijk Rolduckerveld in de gemeente Kerkrade. Omdat de omgevingsvergunning in 2025 nog niet onherroepelijk is, kunnen de woningen bij oplevering nog niet worden verkocht. Daarom worden zij tijdelijk verhuurd aan de potentiële kopers. Bij deze tijdelijke verhuur wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot toekomstige verkoop aan deze potentiële kopers.

Vorderingen (5)

9. Debiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
Zittende huurdebiteuren	775	564
Vertrokken huurdebiteuren	1.465	770
Overige debiteuren	28	78
	2.268	1.412
Voorziening wegens incourantheid	(10)	(32)
Totaal	2.258	1.380

De voorziening wegens incourantheid wordt gevormd door de vordering op vertrokken huurders alsmede de huurachterstand op zittende huurders indien deze in een deurwaarders c.q. bewindvoeringstraject zijn opgenomen.

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Vennootschapsbelasting	144	1.375
Totaal	144	1.375

11. Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Gemeenten / Belastingen	151	119
Totaal	151	119

12. Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde kosten	587	703
Overige overlopende posten	242	181
Totaal	829	884

13. Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
ING Bank N.V.	1.092	1.740
Totaal	1.092	1.740

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2025 over een gecommiteerde kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. van € 4 miljoen (2024: gecommiteerd € 10 miljoen).

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2025	31-12-2024
14. Herwaarderingsreserve	888.274	823.333
15. Overige reserves	366.598	352.127
Totaal	1.254.872	1.175.460

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

14. Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2024	716.989	83.904	800.893
Vrijval herwaardering (agv desinvesteringen)	(7.272)	(616)	(7.888)
Mutatie herwaardering	24.408	5.920	30.328
Stand per 31 december 2024	734.125	89.208	823.333
Vrijval herwaardering (agv desinvesteringen)	(3.829)	(495)	(4.324)
Mutatie herwaardering	59.128	10.137	69.265
Stand per 31 december 2025	789.424	98.850	888.274

Per 31 december 2025 is in totaal € 888 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 823 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 575 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Wonen Zuid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Zuid. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van een corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

15. Overige reserves	2025	2024
Stand per 1 januari	352.127	376.864
Resultaat boekjaar	79.412	(2.297)
Realisatie uit herwaarderingsreserve	(64.941)	(22.440)
Stand per 31 december	366.598	352.127

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

Voorstel resultaatbestemming

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

Vorzieningen (7)

16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	45.913	20.255
Mutaties:		
Dotaties	33.813	54.727
Onttrekkingen	(33.689)	(14.090)
Vrijval	(82)	(14.979)
Totaal mutaties	42	25.658
Saldo per 31 december	45.955	45.913
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	24.701	28.355
Looptijd > 1 jaar	21.254	17.559

Specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen:

Dit betreft het per saldo verlieslatende deel van de nieuwbouwprojecten (ad € 8,2 miljoen);

- Gemeente Heerlen: het nieuwbouwproject locatie Schinkelkwadrant Noord
- Gemeente Kerkrade: het nieuwbouwproject locatie Rolduckerveld deelgebied C en D
- Gemeente Leudal: het nieuwbouwproject locatie P. Hanraetsstraat in Roggel

en het betreft het per saldo verlieslatende deel van de renovatie projecten (ad € 37,7 miljoen);

- Gemeente Roermond: renovatie ombouw Godsweerdersingel 18
- Gemeente Roermond: renovatie 33 woningen Schepen Hillenstraat in de wijk Tegelarijveld
- Gemeente Valkenburg: renovatie 63 woningen in centrum Valkenburg o.a. Thibaltstraat, Past Sartonstraat, Oosterbeekstraat.
- Gemeente Beekdaelen: renovatie 67 woningen Nuinhofwijk in Nuth
- Gemeente Kerkrade: renovatie 24 woningen gelegen aan de Nassausstraat, Princes Irenestraat en Princes Beatrixstraat
- Gemeente Brunsum: renovatie 69 portieketage woningen in Treebeek
- Gemeente Heerlen: renovatie 78 woningen in Aarveld
- Gemeente Heerlen: renovatie 28 woningen Doctor Schaepmanstraat in de Molenberg

17. Voorziening deelnemingen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	4.786	2.500
Afwaardering vordering Resultaat deelneming	0 (259)	0 2.286
Saldo per 31 december	4.527	4.786
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	4.527	4.786

18. Overige voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
Personeelsjubilea	319	355
Loopbaanontwikkelingsbudget	49	49
Langdurig zieken	290	141
Generatiepactregeling	1.121	0
Zonstraat huurderiving en stookkosten	15	19
Totaal	1.794	564

Personeelsjubilea	2025	2024
Saldo per 1 januari	355	328
Mutaties:		
Dotaties	45	64
Onttrekkingen	(81)	(37)
Totaal mutaties	(36)	27
Saldo per 31 december	319	355
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	18	66
Looptijd > 1 jaar	301	289

Loopbaanontwikkelingsbudget	2025	2024
Saldo per 1 januari	49	49
Mutaties:		
Dotaties	37	37
Onttrekkingen	(37)	(37)
Totaal mutaties	0	0
Saldo per 31 december	49	49
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	49	49
Looptijd > 1 jaar	0	0

Langdurig zieken	2025	2024
Saldo per 1 januari	141	0
Mutaties:		
Dotaties	223	141
Onttrekkingen	(74)	0
Totaal mutaties	149	141
Saldo per 31 december	290	141
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	173	74
Looptijd > 1 jaar	117	67

Generatiepactregeling	2025	2024
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties:		
Dotaties	1.120	0
Onttrekkingen	0	0
Totaal mutaties	1.120	0
Saldo per 31 december	1.120	0
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	251	0
Looptijd > 1 jaar	869	0

Zonstraat huurderiving en stookkosten	2025	2024
Saldo per 1 januari	19	22
Mutaties:		
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	(4)	(3)
Totaal mutaties	(4)	(3)
Saldo per 31 december	15	19
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	3	3
Looptijd > 1 jaar	12	16

Langlopende schulden (8)

19. Schulden aan banken

	31-12-2025	31-12-2024
Leningen kredietinstellingen	806.872	745.999
Agio op de leningruil Vestia	6.698	6.872
Totaal	813.570	752.871

	31-12-2025	31-12-2024
Leningen kredietinstellingen	808.998	748.117
Aflossing leningen volgend boekjaar *	(2.126)	(2.118)
Totaal	806.872	745.999
Waarvan:		
Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	50.983	30.952
Looptijd > 5 jaar	755.889	715.047

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

Leningen kredietinstellingen

Verloopoverzicht langlopende leningen:		2025	2024
Saldo 1 januari		748.117	690.227
Ontvangsten:	nieuwe leningen regulier	60.000	70.000
	nieuwe leningen flex	27.000	29.000
		835.117	789.227
Betalingen:	aflossingen regulier	(2.119)	(2.110)
	aflossingen extra	0	0
	aflossingen flex	(24.000)	(39.000)
Saldo 31 december		808.998	748.117

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 657 miljoen (2024: € 675 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2025 inclusief kredietopslag (credit spread).

De leningen van verschillende kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
<i>Annuitair</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	30.561	32.680
Gemiddelde rente	0,39%	0,38%
Gemiddelde looptijd	10,4	10,7
<i>Fixe</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	640.437	580.437
Gemiddelde rente	1,96%	1,84%
Gemiddelde looptijd	21,0	22,6
<i>Variabele hoofdsom</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	10.000	7.000
Gemiddelde rente	2,41%	3,19%
Gemiddelde looptijd	26,7	31,8
<i>Roll over</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	24.000	24.000
Gemiddelde rente exclusief derivaten	2,28%	3,06%
Gemiddelde looptijd	22,8	23,8
<i>Basisrente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	104.000	104.000
Gemiddelde rente	3,82%	3,76%
Gemiddelde looptijd	32,7	33,7
<i>Totaal</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	808.998	748.117
Gemiddelde rente exclusief derivaten	2,15%	2,10%
Gemiddelde looptijd	22,2	23,6

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 807,1 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 14,1 jaar.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Bedragen x € 1.000	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2026	2.126	0	0
2027	2.134	0	0
2028	2.142	2.400	0
2029	2.150	20.000	0
2030	1.184	20.974	0

Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2025 staan 3 contracten (renteswaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de renteswaps bedraagt € 14 miljoen. Op grond van ons treasury statuut is het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's, looptijdrisico's van onderliggende leningen danwel toekomstige financieringsbehoefte. Eind 2025 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 1 miljoen (incl. opgelopen rente). De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. Deze laten per balansdatum een tegengesteld resultaat ontstaan ad. € 1 miljoen.

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

Nummer	Type	Contractpartij	Nominaal in €	Strike	Afloop	Marktwaarde 12/31/2025 in €
D26	Payerswap	BNG	4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(276.041)
D27	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5350%	1/okt/2059	(328.429)
D28	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5550%	3/apr/2059	(434.156)
Totaal swaps			14.000.000			(1.038.626)

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

Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na deze periode dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. Wonen Zuid heeft per ultimo 2025 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. Indien Wonen Zuid en de bank bij het opnieuw vaststellen van de kredietopslag geen overeenstemming bereiken dient de marktwaarde van de betreffende lening te worden afgerekend. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat Wonen Zuid niet tot overeenstemming komt. Nieuwe basisrenteleningen zijn alleen toegestaan als onderdeel van een herstelplan om derivaten met toezicht belemmerende bepalingen te beëindigen. Aangezien hiervan bij Wonen Zuid geen sprake is, zullen nieuwe basisrenteleningen dus niet meer worden afgesloten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De uitgangspunten voor de uitvoering van de treasuryfunctie liggen verankerd in ons Treasurystatuut en ons Treasurybeleid. Deze documenten maken deel uit van ons Reglement Financieel Beleid en Beheer dat laatstelijk in het kader van de Veegwet op 15 november 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties is goedgekeurd. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Wonen Zuid dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Zuid over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wonen Zuid zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Om te waarborgen dat Wonen Zuid aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen met WSW-borging ook kredietfaciliteiten en liquide middelen beschikbaar. Het totaalbedrag aan beschikbare middelen bedraagt per ultimo 2025 € 34,1 miljoen (2024: € 24,7 miljoen).

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Per ultimo 2025 bedroeg deze positie € 1,1 miljoen. In principe sturen wij op een positieve rekening courant. Als gevolg van onze forse uitbreidingsinvesteringen en de daarmee gepaard gaande onzekerheden in de timing van de kasstromen bestaat de kans dat er tijdelijk een situatie van overliquiditeit ontstaat omdat nieuwe financieringen te vroeg worden aangetrokken vanwege vertragingen in de uitgaven. Maar als gevolg van het forse investeringsprogramma zal een op die manier ontstaan overschot in de rekening courant weer snel gaan dalen om binnen zeer afzienbare tijd weer uit te komen op het gewenste niveau. Het risico dat ongewenste structurele liquiditeitsoverschotten

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

Een tweede element in de beheersing van het liquiditeitsrisico is het gebruik maken van een kredietfaciliteit bij de huisbankier. De gecommiteerde kredietfaciliteit bedraagt € 4 miljoen. Deze ruimte is per ultimo 2025 volledig beschikbaar.

Een derde element betreft de vrije ruimte die beschikbaar is binnen de afgesloten flexleningen. De flexleningen omvatten een totaalbedrag van € 20 miljoen, waarvan per ultimo 2025 een bedrag van € 10 miljoen is opgenomen. Er is derhalve dus nog € 10 miljoen vrije ruimte.

Als laatste element beschikt Wonen Zuid per ultimo 2025 nog over een onbenutte ruimte op het WSW-borgingsplafond ten bedrage van € 19 miljoen.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2025 staan geen vorderingen in dit verband uit.

Prijrisico

Wonen Zuid loopt geen prijrisico ten aanzien van effecten danwel van embedded derivatenposities.

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

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

Renteswaps

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

Wonen Zuid bezit per 31 december 2025 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 14 miljoen, bestaande uit 3 payerswaps. Alle swapcontracten lopen bij de BNG onder ISDA. De afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclausules en voldoen aan de wettelijke bepalingen. Er zijn met de BNG geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. De marktwaarde van de swapportefeuille bedraagt per ultimo 2025 € 1 miljoen negatief.

Zoals hiervoor aangegeven past Wonen Zuid kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie waarbij periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Over het afgelopen verslagjaar waren de bestaande hedge-posities effectief, zodat geen waardemutaties via het resultaat hebben plaatsgevonden.

Agio op de leningruil Vestia

	31-12-2025	31-12-2024
Agio op de leningruil Vestia	6.699	6.872
Totaal	6.699	6.872

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia in 2021, waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd (40 jaar) van de van Vestia overgenomen leningen.

Kortlopende schulden (9)

20. Schulden aan overheid

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan gemeenten	156	1.045
Totaal	156	1.045

21. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	2.126	2.118
Aflossingsverplichting agio op de leningruil Vestia	174	173
Totaal	2.300	2.291

22. Schulden aan leveranciers

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan leveranciers	9.138	12.769
Totaal	9.138	12.769

23. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	4.517	4.501
Loonheffingen	874	855
Vennootschapsbelasting	447	0
Pensioenpremies	191	174
Totaal	6.029	5.530

24. Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Nog af te rekenen service- en stookkosten	214	596
Totaal	214	596

25. Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
Niet vervallen rente leningen	7.480	6.474
Vooruitontvangen subsidies	4.324	3.375
Vooruitontvangen huur	2.994	2.845
Diversen	1.266	1.886
Totaal	16.064	14.580

Vooruitontvangen subsidies

De post vooruit ontvangen subsidies betreft de volgende incidentele subsidies, enerzijds een subsidie ad. € 2,3 miljoen welke verstrekt is door het restauratiefonds ter financiering van het monumentencomplex Nuinhof te Nuth. Anderzijds betreft een subsidie van € 2,0 miljoen voor het plangebied Rolduckerveld te Kerkrade. De Gemeente Kerkrade, Stadsregio Parkstad Limburg en Provincie Limburg hebben deze subsidies verstrekt voor de uitvoering van de businesscase Rolduckerveld. Het subsidiebedrag van beide projecten wordt jaarlijks bijgeboekt op de passivering en valt vrij naar rato van de in desbetreffende jaren gerealiseerde aankopen.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Erfpacht

Wonen Zuid heeft een aantal woningen verkocht middels een erfpachtconstructie. Dit ter stimulering van de verkoop. Dit heeft geresulteerd in verkoop van 80 woningen met erfpacht tot en met 2025 waarvan inmiddels 71 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2025 zijn er nog 9 erfpachtcontracten (2024: 10). De erfpachtduur is 10 jaar waarna de grond en het niet betaalde deel van de canon ineens kan worden voldaan. De vordering inzake erfpacht bedraagt ultimo 2025 € 0,32 miljoen.

Ten aanzien van vastgoed in exploitatie zijn er erfpachtverplichtingen voor de Meijelseweg in de gemeente Leudal aangegaan voor een bedrag van € 0,36 miljoen tot het jaar 2043. Op deze locatie (de Widdonck, Heibloem) heeft Wonen Zuid 20 Tiny Houses gerealiseerd. Van de erfpachtcanon heeft € 0,34 miljoen een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 0,26 miljoen een looptijd heeft van meer dan 5 jaar

Leaseverplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van met derden aagegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 1,2 miljoen (2024: € 0,3 miljoen). De toekomstige leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Periode < 1 jaar	300	86
1 jaar > periode < 5 jaar	880	223
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	1.180	309

Ten aanzien van leaseverplichtingen voor bedrijfsauto's, fietsen en koffiezetapparaten is gedurende het verslagjaar een bedrag van € 0,2 miljoen in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 33,7 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum. Activa in ontwikkeling waarvan investeringsverplichtingen zijn aangegaan worden niet gekwalificeerd als actief maar als niet afgewikkelde overeenkomst. Dergelijke niet-afgewikkelde overeenkomsten worden conform RJ 212-604 niet verwerkt in de balans, doch slechts toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Eventuele hieruit voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden wel voorzien in de jaarrekening.

Verwerving Zonstraat gemeente Kerkrade

In 2019 is de ontwikkeling van het masterplan Rolduckerveld in de gemeente Kerkrade gestart, waarbij Wonen Zuid de verplichting is aangegaan om twee flats (200 woningen) aan te kopen. Deze woningen zullen na verwerving in 2031 worden gesloopt met de intentie om deze grondpositie verder te ontwikkelen. Voor de periode 2026 – 2031 is Wonen Zuid de verplichting aangegaan van € 7,7 miljoen om de aankoop en sloop te realiseren. Overleg over de grondexploitatie, stedenbouwkundige invulling en programmering voor de herontwikkeling op deze grondpositie is opgestart met de gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat de opbrengst van de herontwikkeling compensatie biedt voor het resultaat op de businesscase.

Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonen Zuid een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonen Zuid opgenomen, door het WSW geborgde leningen.

De obligoheffing wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen van WSW aan te vullen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 0,2 miljoen). Wonen Zuid zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal ca. € 7,9 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen.

De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken op het WSW indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die enkel gebruikt kan worden bij grote (sectorale) verliezen. In 2021 heeft Wonen Zuid een obligolening aangetrokken ad ca. € 15 miljoen. In 2025 is deze gestegen naar € 19,9 miljoen. De verwachting is dat deze obligolening als gevolg van de toename van de geborgde leningen de komende 5 jaren (eind 2030) zal groeien naar ca. € 27,2 miljoen. Indien WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonen Zuid het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonen Zuid verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichtingen te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de bestaande obligolening aan te spreken.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft de wettelijke mogelijkheid de corporatiesector een heffing voor saneringssteun op te leggen. De Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2026-2030 aangegeven dat voor deze periode geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun.

Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid

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

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingsstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming (Wonen Zuid Holding en Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV) ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Stichting Wonen Zuid rekent met haar dochtermaatschappijen tevens groepsmaatschappijen de vennootschapsbelasting af op basis van de fiscale resultaten.

6.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025 (x € 1.000)

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

26. Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	99.823	93.842
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	10.063	9.571
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	889	851
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	1.343	1.313
	112.118	105.577
Huurderving woongelegenheden:		
- wegens leegstand	(4.541)	(4.361)
- wegens oninbaarheid	(48)	(196)
Huurderving overige verhuureenheden:		
- wegens leegstand	(133)	(185)
	(4.722)	(4.742)
Totaal huuropbrengsten	107.396	100.835

Gemeente:	2025	2024
Beekdaelen	9.102	8.650
Brunssum	4.559	4.330
Heerlen	14.613	13.933
Kerkrade	13.718	12.461
Leudal	9.517	9.051
Maasgouw	3.697	3.495
Nederweert	148	141
Roermond	45.771	43.108
Sittard-Geleen	2.033	1.966
Valkenburg	8.960	8.442
Totaal	112.118	105.577

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,2% (2024: 4,8%).

27. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.160	5.167
Vergoedingsderving wegens leegstand	(114)	(138)
Totaalopbrengsten servicecontracten	5.046	5.029

28. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Servicecontracten	5.345	5.351
Totaal lasten servicecontracten	5.345	5.351

29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	7.746	6.415
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	38	44
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.784	6.459

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

30. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	18.030	19.085
Mutatieonderhoud	8.933	8.169
Reparatie-/klachtenonderhoud	6.402	7.042
Toegerekende organisatiekosten	7.660	7.969
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	41.025	42.265

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Belastingen exploitatie	5.894	5.748
Verzekeringen	528	531
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	636	593
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.058	6.872

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

	2025	2024
32. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
33. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2	(2)
34. Toegerekende organisatiekosten	(298)	(148)
Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	(296)	(150)

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	2025	2024
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.018	1.696
35. Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(28)	(61)
36. Toegerekende organisatiekosten	(141)	(92)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(627)	(1.200)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	222	343

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2024: 8 woningen). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardeverandering begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 0,3 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Onrendabele investeringen bestaand bezit	(20.377)	(3.498)
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(13.489)	(10.592)
Terugneming afwaardering vastgoed in exploitatie en herstructureringen	30.926	9.997
Mutatie voorziening afwaardering vastgoed in ontwikkeling en herstructureringen	(42)	(25.658)
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	(8.419)	(13.549)
Toegerekende organisatiekosten	(1.634)	(1.511)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(13.035)	(44.811)

39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.991	6.384
Waardeveranderingen DAEB sociaal vastgoed in exploitatie	54.897	15.405
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.888	21.789

Netto resultaat overige activiteiten (14)

40. Opbrengst overige activiteiten

	2025	2024
Overige opbrengsten	1.285	1.084
Totaal opbrengst overige activiteiten	1.285	1.084

41. Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	(15)	(11)
Totaal kosten overige activiteiten	(15)	(11)

42. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Overige organisatiekosten	823	917
Toegerekende organisatiekosten	4.357	4.421
Totaal overige organisatiekosten	5.180	5.338

43. Leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	3.026	2.524
Totaal leefbaarheid	3.026	2.524

Saldo financiële baten en lasten (15)

	2025	2024
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	880	(275)
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
- Rentebaten op vordering groepsmaatschappijen	167	240
- Overige rentabaten	677	1.007
	844	1.247
46. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	(16.809)	(15.017)
- Borgstellingsvergoeding	(201)	(178)
- Overige rentelasten	51	(53)
	(16.959)	(15.248)
Totaal financiële baten en lasten	(15.235)	(14.276)

In de post "waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten" is de afwaardering op de vorderingen van Stichting Wonen Zuid op haar 100%-dochtermaatschappijen verwerkt. De inbaarheid van deze vorderingen is in belangrijke mate afhankelijk van de resultaten uit de betreffende deelnemingen. Sinds 2021 zijn afwaarderingen toegepast op de vorderingen op Wonen Zuid Holding B.V. en Wonen Zuid Regio Midden-Limburg B.V.

Op basis van de in 2025 meest recente en beschikbare prognoses van de resultaten uit gebiedsontwikkelingen in deze minderheidsdeelnemingen is per openstaande vordering een actuele inschatting gemaakt van de inbaarheid. Dit heeft geleid tot een gedeeltelijke terugname van eerdere afwaarderingen ter hoogte van € 0,9 miljoen in 2025.

47. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Acute belastingen boekjaar	(2.664)	(2.395)
Acute belastingen voorgaande boekjaren	826	786
Mutatie latente belastingen	(847)	575
Totaal belastingen	(2.685)	(1.034)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2025	2024
Resultaat vóór belasting volgens de jaarrekening	81.838	1.023
Resultaat deelnemingen binnen fiscale eenheid	259	(2.586)
	82.097	(1.563)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(65.888)	(21.789)
Waardeveranderingen materiële vaste activa	11.395	42.519
Personele voorzieningen	3	50
Verkoopresultaat onroerende zaken	212	86
Onderhoudslasten	(23.268)	(18.514)
Agio leningen en derivaten	(404)	(63)
Renteaftrekbeperking	11.952	11.189
Afschrijvingen vaste activa	(4.346)	(4.100)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(880)	2.956
Afboeking herinvesteringsreserve	(545)	(483)
Liquidatieverlies Herontwikkeling Haelen-Horn B.V.	0	(1.001)
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	48	48
Totale permanente en tijdelijke verschillen	(71.721)	10.898
Belastbaar bedrag	10.376	9.335
Fiscale verliescompensatie	0	0
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	10.376	9.335
Verschuldigde winstbelasting	2.664	2.395

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%), het tarief is wettelijk bepaald. De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat vóór belasting) bedraagt 3,3% (2024: 101,1%). De hogere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en het niet volledig waarderen van fiscaal/commerciële verschillen. De hoge effectieve belastingdruk wordt ook voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie tendeert naar nihil en verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

48. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2025	2024
Wonen Zuid Holding BV	259	(2.286)
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	259	(2.286)

Indirecte kosten

De indirecte kosten zijn ten behoeve van het functionele model van de winst- en verliesrekening aan de diverse activiteiten toegerekend. In paragraaf 6.6.3.1 Lastenverantwoording algemeen wordt toegelicht hoe de indirecte kosten worden doorbelast.

Lonen en salarissen

	2025	2024
Salarissen	12.719	12.528
Sociale lasten	1.996	1.997
Pensioenen	1.573	1.418
Overige personeelskosten	2.850	1.910
Totaal personeelslasten	19.138	17.853

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2025 had Wonen Zuid gemiddeld 169,52 werknemers in dienst (2024: 171,23). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2025	2024
Afschrijving huisvesting	222	224
Afschrijving inventaris	73	16
Afschrijving automatisering	241	241
Afschrijving vervoermiddelen	75	110
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	611	591

Overige indirecte bedrijfslasten

	2025	2024
Huisvestingskosten	412	540
Automatiseringskosten	4.376	4.214
Advieskosten	661	489
Kantoorkosten	239	262
Autokosten	312	230
Algemene bedrijfskosten	421	363
Totaal overige indirecte bedrijfslasten	6.421	6.098

Accountants honoraria

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

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	229	229
Andere controlewerkzaamheden	19	19
Nagekomen last voorgaand jaar	0	0
Fiscale advisering	0	0
Vrijval voorgaand boekjaar	(18)	(3)
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	230	245

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Wonen Zuid zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountant, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De honoraria voor andere controlewerkzaamheden betreffen de controle inzake de dVi.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2025 en het resultaat over 2025.

6.9 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

6.9.1 Gescheiden balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	DAEB 31/12/2025 x € 1.000		DAEB 31/12/2024 x € 1.000	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.899.780		1.771.281	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.318	1.907.098	12.726	1.784.007
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.093	9.093	7.700	7.700
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	185.856		170.559	
Vorderingen op overige deelnemingen	0		0	
Latente belastingvorderingen	5.326		6.095	
Leningen u/g	33.000	224.182	36.000	212.654
Totaal van vaste activa		2.140.373		2.004.361
Vlottende activa				
Vorderingen				
Debiteuren	2.185		1.280	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	144		1.368	
Overige vorderingen	151		119	
Overlopende activa	638	3.118	853	3.620
Liquide middelen		4.980		1.729
Totaal van vlottende activa		8.098		5.349
TOTAAL VAN ACTIVA		2.148.471		2.009.710

PASSIVA	DAEB 31/12/2025 x € 1.000		DAEB 31/12/2024 x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	888.274		823.333	
Overige reserves	366.599	1.254.873	352.127	1.175.460
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	45.955		45.913	
Latente belastingverplichtingen	0		0	
Deelnemingen	0		0	
Overige voorzieningen	1.616	47.571	510	46.423
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	813.570	813.570	752.870	752.870
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	156		1.045	
Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.300		2.291	
Schulden aan leveranciers	8.507		11.869	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.446		4.994	
Overige schulden	193		560	
Overlopende passiva	15.855	32.457	14.198	34.957
TOTAAL VAN PASSIVA		2.148.471		2.009.710

6.9.2 Gescheiden winst- en verliesrekening

	DAEB 2025 x € 1.000	DAEB 2024 x € 1.000
Huuropbrengsten	96.231	90.318
Opbrengsten servicecontracten	4.674	4.682
Lasten servicecontracten	(5.140)	(5.132)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(7.034)	(5.831)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(37.193)	(38.365)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(6.319)	(6.126)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	45.219	39.546
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.555	951
Toegerekende organisatiekosten	(128)	(83)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.110)	(777)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	317	91
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(12.781)	(44.384)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.945	15.404
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.164	(28.980)
Opbrengst overige activiteiten	1.202	1.018
Kosten overige activiteiten	(14)	(10)
Netto resultaat overige activiteiten	1.188	1.008
Overige organisatiekosten	(4.710)	(4.845)
Leefbaarheid	(2.760)	(2.276)
Bedrijfsresultaat	81.418	4.544
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.080	2.559
Rentelasten en soortgelijke kosten	(16.959)	(15.248)
Saldo financiële baten en lasten	(14.879)	(12.689)
Resultaat voor belastingen	66.539	(8.145)
Belastingen	(2.424)	(680)
Resultaat niet-DAEB	15.297	6.528
Jaarresultaat	79.412	(2.297)

6.9.3 Gescheiden kasstroomoverzicht

(directe methode)	DAEB 2025 x € 1.000		DAEB 2024 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	96.102		90.596	
Vergoedingen	5.570		5.480	
Overige bedrijfsontvangsten	1.334		1.125	
Ontvangen interest	1.440		1.560	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		104.446		98.761
<i>Uitgaven:</i>				
Erfpacht	(4)		(35)	
Betaling aan werknemers	(15.168)		(14.618)	
Onderhoudsuitgaven	(31.196)		(32.034)	
Overige bedrijfsuitgaven	(19.903)		(18.407)	
Betaalde interest	(16.023)		(14.087)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	(276)		(269)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	(457)		(224)	
Vennootschapsbelasting	(148)		1.809	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(83.175)		(77.865)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		21.271		20.896
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.750		1.156	
(Des)investeringsontvangsten overige	74		32	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofd van vervreemding van materiële vaste activa</i>		1.824		1.188
Nieuwbouw huur	(33.665)		(36.117)	
Verbeteruitgaven	(46.004)		(35.681)	
Aankoop	836		(4.174)	
Nieuwbouw koop	0		0	
Sloopuitgaven	(2.932)		(3.101)	
Investerings overig	(1.960)		(2.777)	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		(83.725)		(81.850)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>		(81.901)		(80.662)
Ontvangsten overig	3.000		3.000	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>		3.000		3.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		(78.901)		(77.662)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	60.000		70.000	
Aflossing geborgde leningen	(1.749)		(1.742)	
Aflossing ongeborgde leningen	(370)		(369)	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		57.881		67.889
Toename (afname) van geldmiddelen		251		11.123
Wijziging kortgeld		3.000		(10.000)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.729		606	
Geldmiddelen aan het einde van de periode		4.980		1.729

**6.9.4 Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB
(na voorgestelde resultaatbestemming)**

ACTIVA	NIET-DAEB 31/12/25 x € 1.000		NIET-DAEB 31/12/24 x € 1.000	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	224.912		209.909	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	316	225.228	376	210.285
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16	16	16	16
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	2.980		2.100	
Latente belastingvorderingen	404	3.384	482	2.582
Totaal van vaste activa		228.628		212.883
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	222	222
Vorderingen				
Debiteuren	73		100	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		7	
Overige vorderingen	0		0	
Overlopende activa	191	264	31	138
Liquide middelen		(3.888)		11
Totaal van vlottende activa		(3.624)		371
TOTAAL VAN ACTIVA		225.004		213.254

PASSIVA	NIET-DAEB 31/12/25 x € 1.000		NIET-DAEB 31/12/24 x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	98.850		89.207	
Overige reserves	87.007	185.857	81.352	170.559
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0		0	
Deelnemingen	4.527		4.786	
Overige voorzieningen	178	4.705	55	4.841
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	0		0	
Schulden aan groepsmaatschappijen	33.000	33.000	36.000	36.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	630		900	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	583		536	
Overige schulden	21		36	
Overlopende passiva	208	1.442	382	1.854
TOTAAL VAN PASSIVA		225.004		213.254

6.9.5 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening

	NIET-DAEB 2025 x € 1.000	NIET-DAEB 2024 x € 1.000
Huuropbrengsten	11.165	10.517
Opbrengsten servicecontracten	372	347
Lasten servicecontracten	(205)	(219)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(750)	(628)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(3.831)	(3.900)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(740)	(746)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.011	5.371
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2	(2)
Toegerekende organisatiekosten	(297)	(148)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	(295)	(150)
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.140	1.350
Toegerekende organisatiekosten	(13)	(9)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.040)	(1.089)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	87	252
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(436)	(428)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.944	6.386
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.508	5.958
Opbrengst overige activiteiten	83	66
Kosten overige activiteiten	(1)	(1)
Netto resultaat overige activiteiten	82	65
Overige organisatiekosten	(470)	(493)
Leefbaarheid	(268)	(249)
Bedrijfsresultaat	15.655	10.754
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	880	(275)
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	204	248
Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.440)	(1.560)
Saldo financiële baten en lasten	(356)	(1.587)
Resultaat voor belastingen	15.299	9.167
Belastingen	(261)	(353)
Aandeel in resultaat van deelnemingen	259	(2.286)
Jaarresultaat	15.297	6.528

6.9.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht

(directe methode)	Niet DAEB 2025 x € 1.000		Niet DAEB 2024 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	11.209		10.557	
Vergoedingen	186		255	
Overige bedrijfsontvangsten	86		78	
Ontvangen interest	60		195	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		11.541		11.085
<i>Uitgaven:</i>				
Betaling aan werknemers	(1.601)		(1.560)	
Onderhoudsuitgaven	(3.605)		(3.530)	
Overige bedrijfsuitgaven	(1.957)		(1.757)	
Betaalde interest	(1.440)		(1.560)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	(8)		(7)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	(29)		(25)	
Vennootschapsbelasting	(16)		193	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(8.656)		(8.246)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		2.885		2.839
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.106		1.282	
Verkoopontvangsten grond	35		71	
(Des)investeringsontvangsten overige	0		0	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		1.141		1.353
Nieuwbouw huur	(2.014)		0	
Verbeteruitgaven	(2.312)		(977)	
Aankoop	(599)		(227)	
Nieuwbouw koop	0		(44)	
Sloopuitgaven	0		0	
Investerings overig	0		0	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		(4.925)		(1.248)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>		(3.784)		105
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>		0		0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		(3.784)		105
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Aflossing ongeborgde leningen	(3.000)		(3.000)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(3.000)		(3.000)
Toename (afname) van geldmiddelen		(3.899)		(56)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11		67	
Geldmiddelen aan het einde van de periode		(3.888)		11

6.10 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

WNT-verantwoording 2025 Wonen Zuid

De WNT is van toepassing op Wonen Zuid. Het voor Wonen Zuid toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000 " met het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2025 bedragen x € 1	de heer ing. R.L.J. Testroote
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 197.747
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.588
<i>Subtotaal</i>	€ 220.335
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 230.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	€ 220.335
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	de heer ing. R.L.J. Testroote
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 180.229
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.712
<i>Subtotaal</i>	€ 202.941
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 218.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	€ 202.941
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Toezichthoudende functionarissen

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw drs. G.G.H.M. (Gabrielle) Haanen MBA	De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc
Functiegegevens	n.v.t.	Voorzitter	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2025	n.v.t.	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	n.v.t.	€ 27.600	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	n.v.t.	€ 34.500	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging		€ 27.600	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	Mevrouw mr. drs. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers	Mevrouw drs. G.G.H.M. (Gabrielle) Haanen MBA	De heer J.T.M. (Joep) Munten MSc
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 30/06	1/7 - 31/12	1/1 - 15/09
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 13.080	€ 13.080	€ 12.353
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.261	€ 16.439	€ 15.427

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA	De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	De heer drs. R. (Ronald) Touwslager EMFC RC
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 14/10	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 18.400	€ 14.492	€ 18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.000	€ 18.085	€ 23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 18.400	€ 14.492	€ 18.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	Mevrouw E.C.A. (Esther) Voeten MSc MBA	De heer ir. P.P.M. (Paul) Nouwen	De heer drs. R. (Ronald) Touwslager EMFC RC
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 17.440	€ 17.440	€ 17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.800	€ 21.800	€ 21.800

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	De heer E.R. (Erwin) Dreuning MBA	Mevr. A.A.Zwierstra
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	15/10 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 18.400	€ 3.908
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.000	€ 4.915
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 18.400	€ 3.908
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	De heer E.R. (Erwin) Dreuning MBA	Mevr. A.A.Zwierstra
Functiegegevens	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/7 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 8.720	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 10.960	n.v.t.

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

In 2025 zijn geen uitkeringen betaald wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

6.11 Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld door het bestuur.

ing. R.L.J. Testroote

Roermond, 13 mei 2026

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van Commissarissen op 13 mei 2026.

w.g.

drs. G.G.H.M. Haanen MBA

w.g.

drs. R. Touwslager EMFC RC

w.g.

E.C.A. Voeten MSc MBA

w.g.

E.R. Dreuning MBA

w.g.

A.A. Zwierstra

7 Overige gegevens

7.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

7.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de bestuurder en de raad van commissarissen van Stichting Wonen Zuid

Verklaring over de jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025 ; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

www.pwc.nl

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Boschdijktunnel 10, 5611 AG Eindhoven, Postbus 6365, 5600 HJ Eindhoven, T: 088 792 00 40, www.pwc.nl.

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

Samenvatting en context

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

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de bestuurder belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf '6.4.8 oordelen en schattingen' van de jaarrekening heeft Stichting Wonen Zuid de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de bestuurder worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de marktwaarde van de leningen, de scheiding DAEB/niet-DAEB en het frauderisico ten aanzien van de vastgoedgerelateerde inkopen.

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

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €21.000.000

Specifieke materialiteit: €2.200.000

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie

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

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.



Materialiteit €21.000.000

Specifieke materialiteit €2.200.000

Hoe is de materialiteit bepaald

Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Wonen Zuid.

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

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

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.



Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.050.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €110.000 aan hen te rapporteren.

Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Wonen Zuid maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Wonen Zuid maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Wonen Zuid en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk '1.5 risicomanagement' van het jaarverslag, waarin de bestuurder haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.



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

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de bestuurder, het management (waaronder de concerncontroller) en de raad van commissarissen gevraagd of zij op de hoogte waren van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico dat de bestuurder maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>De bestuurder bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de bestuurder met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van de bestuurder.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitvoering geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de bestuurder, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de bestuurder bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de bestuurder.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstremgeling</p> <p>Stichting Wonen Zuid kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude die betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstremgeling.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de bestuurder en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstremgeling.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen waren die een aanwijzing vormden voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

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

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de bestuurder alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden en de bestuurder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.



- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan to Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de bestuurder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de bestuurder verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

De kernpunten van onze controle

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

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde</p> <p>Paragraaf 6.5.3.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (89-94) en 6.7 Vastgoedbeleggingen (pagina 107-109)</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2025 EUR 2.124.692.000. Voor deze waardering past Stichting Wonen Zuid de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de bestuurder.</p> <p>De bestuurder maakt gebruik van een externe taxateur voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateur is aangesteld door de bestuurder en voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de bestuurder moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de bestuurder ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.</p> <p>Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de bestuurder betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de bestuurder aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de bestuurder aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de bestuurder ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.</p> <p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd.</p> <p>Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Wonen Zuid met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de bestuurder ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan hetstelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie Paragraaf 6.5.3.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie - grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde (pagina 94-95) en paragraaf 6.7 Vastgoedbeleggingen - Beleidswaarde (pagina 109-110)</p> <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Wonen Zuid bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCFberekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p> <p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Wonen Zuid en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2025 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille.</p> <p>De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de bestuurder in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de bestuurder.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.</p> <p>Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting wordt gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.</p>



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn vanaf het boekjaar 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Wonen Zuid door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 8 jaar accountant van de toegelaten instelling.



Geen verboden diensten

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

Geleverde diensten

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De bestuurder is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de bestuurder 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 de bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 13 mei 2026

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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