



JAARVERSLAG 2018

DE TOEKOMST IN DE STEIGERS



wonen limburg

JAARVERSLAG 2018

DE TOEKOMST IN DE STEIGERS

WONEN LIMBURG IN HET KORT

ONTWIKKELING BEZIT



1.902
woningen wisselden
van huurder



123
eenheden
verkocht



150
eenheden
gesloopt



74
eenheden
aangekocht



8 projecten
opgeleverd
(70 woningen)



21 projecten
in uitvoering
(559 woningen)

GEMIDDELDE MARKTWAARDE



€ 109.000
woningen



€ 17.626
overig bezit

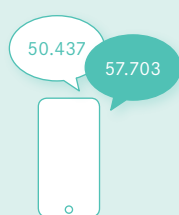
HUURPRIJZEN



VRAGEN VAN HUURDERS



telefoontjes naar
WoonAdviesTeam (WAT)



telefoontjes direct
naar ketenpartners



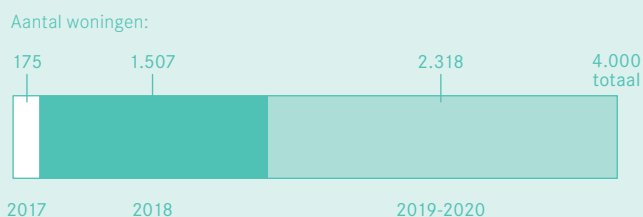
vragen via
social media



vragen
digitaal

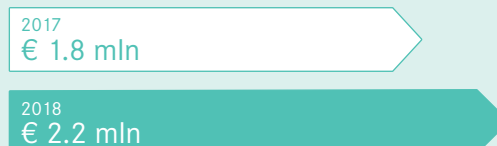
□ 2017
■ 2018

ENERGIEPROJECTEN



Onze ambitie: 4.000 woningen energetisch verbeteren in de periode 2017-2020. Eind 2018 zijn al 1.682 woningen aangepakt.

LEEFBAARHEID



De totale uitgaven leefbaarheid zijn in 2018 met € 400.000 gestegen.

In 2018 verbeterden we
1507 woningen energetisch

We bezochten 180 bewoners
op de Dag van het Huren

KENGETALLEN	2018	2017
Woningbezit		
Aantal woningen	26.264	26.367
Aantal overige verhuureenheden	3.836	3.856
	30.100	30.223
De huur		
Gemiddelde huurprijs van onze woningen in €	525	531
Totale huuropbrengst (€ miljoen)	169,5	164,5
Huurderving in % van de jaarhuur	1,04%	1,17%
Aantal ontruimingen	40	23
Financieel		
Solvabiliteit eigen vermogen ¹	62,7	62,64
Current ratio ²	3,63	2,69
Jaarresultaat x € 1.000	203.009	152.737
Overig		
Gemiddeld onderhoudsbedrag per woning in €	1.683	1.308
Beheernorm gemiddeld bedrag per verhuureenheid in €	1.182	1.138
Gemiddelde personeelsformatie (fte)	222,8	219,7

1. De solvabiliteit geeft aan welk deel van onze bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen en welk deel met vreemd vermogen.

2. Current ratio is een kengetal dat onze liquiditeit meet. Het geeft de mate aan waarin we de kortlopende schulden kunnen betalen uit de vlottende activa (bezittingen waarin het vermogen voor een periode korter dan een jaar is vastgelegd).

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

1. DE TOEKOMST IN DE STEIGERS	6	7. FINANCIEEL VERSLAG	45
2. WONEN	9	7.1 Inleiding	45
2.1 Onze dienstverlening	9	7.2 Betrouwbaar financieel beleid	45
2.2 Woonruimteverdeling	11	7.3 Investeren of uitgeven?	45
2.3 Een thuis voor statushouders	11	7.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde	45
2.4 Mutatiegraad en leegstand	11	7.5 Geld lenen en huizen verkopen	49
2.5 Huurbeleid	12	7.6 Wat is de kwaliteit van het resultaat?	50
2.6 Huurachterstand en ontruiming	13	7.7 Financiële continuïteit gegarandeerd door ...	51
3. LEVEN	14	7.7.1 ... het bewaken van de geldstroom	51
3.1 Aandacht voor leefbaarheid	14	7.7.2 ... het bewaken van de solvabiliteit	55
3.2 Stimuleren van samenredzaamheid	16	7.7.3 ... het bewaken van de renterisico's	56
3.3 Huurdersparticipatie	19	7.8 Over onze rentabiliteitspositie	57
3.4 Nieuwe zorgconcepten	20	7.9 De autoriteit woningcorporaties beoordeelt	57
4. VASTGOED	22	7.10 Wat staat ons te wachten?	58
4.1 Onze opgave in vastgoed	22	7.11 Kengetallenoverzicht	59
4.2 Ons woningbezit	24	8. VERANTWOORD BESTUREN	60
4.3 Wat deden we aan nieuwbouw en transformatie?	25	8.1 Ambitie, strategische koers, duurzaamheids- en dienstverleningsvisie	60
4.4 Onderhoud	28	8.2 Wetten en regels	61
4.5 Incidenten	28	8.3 Governance	64
4.6 Duurzaamheid	28	8.4 Risicomanagement en prestatie management	66
4.7 Zo doen we onze vastgoedsturing	30	8.5 Raad van Commissarissen	70
5. ONZE ORGANISATIE	32		
5.1 Organisatiestructuur	32		
5.2 Familie- en nevenstructuren	32		
5.3 Dochter- en zusterondernemingen	33		
5.4 Onze medewerkers	34		
5.5 Raad van Medezeggenschap	36		
6. SAMENWERKING	40		
6.1 Stichting Huurdersraad Wonen Limburg	40		
6.2 Ketenpartners	43		
6.3 Gemeenten en andere partners	43		

JAARREKENING

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2018	75
9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018	75
9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018	78
9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018	79
9.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	81
9.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	83
9.6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	90
9.7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	93
9.8 Toelichting op de geconsolideerde balans	94
9.9 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	130
10. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2018	140
10.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2018	140
10.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018	143
10.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2018	144
10.4 Toelichting	146
10.5 Toelichting op de enkelvoudige balans	147
10.6 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	168
10.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	177

OVERIGE GEGEVENS

11. OVERIGE GEGEVENS	180
11.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	180
11.2 Statutaire winstbestemming	182
Bijlage 1: Leefbaarheid 2018 per gemeente	184
Bijlage 2: Persoonlijke gegevens bestuur en Raad van Commissarissen	185
Bijlage 3: Hoofd- en nevenfuncties bestuur en Raad van Commissarissen	186

1. DE TOEKOMST IN DE STEIGERS

2018 was een bewogen jaar op de Nederlandse woningmarkt. De economische groei hield aan, het aantal mensen per huishouden nam verder af en er speelden grote maatschappelijke ontwikkelingen rond onder meer zorg en arbeid. Na jaren van recessie staat de woningmarkt daardoor in grote delen van het land weer onder hoogspanning. Vooral in de steden lijken vraag en aanbod steeds verder uiteen te lopen. Een trend die ook in Limburg zichtbaar is. Vooral voor de zogenaamde middeninkomens is het steeds moeilijker om passende huisvesting te vinden. Hun inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te laag om te slagen op de koopmarkt. De behoefte aan extra woningen, juist ook voor dit segment, is daarom groot.

ENERGIETRANSITIE

Er is niet alleen snel behoefte aan méér woningen, maar ook aan energiezuinigere woningen. De overheid werkt aan de totstandkoming van een nationaal klimaatakkoord. Daarin worden naar verwachting vergaande CO2-besparingsdoelstellingen voor de gebouwde omgeving opgenomen. Afkoppeling van het aardgas zal daarvoor een belangrijk middel zijn. Ook voor de bestaande woningvoorraad staan we daarmee aan het begin van een grootschalige transitie. Door al die ontwikkelingen maakt de bouwsector overuren. Met als gevolg een tekort aan arbeidskrachten en materialen, en dus fors oplopende stichtingskosten.

KWETSBAARHEID NEEMT TOE

Als woningcorporatie zien we tegelijkertijd de kwetsbaarheid van een deel van onze buurten en wijken toenemen. Door de sinds 2011 geldende inkomensgrens zien we de financiële draagkracht van onze wijken ieder jaar substantieel afnemen, met jaarlijks ongeveer 8% verhuizingen. Er zijn veel veranderingen in de zorg, gericht op het langer zelfstandig wonen - ook op hogere leeftijd en bij serieuze zorgvraagstukken. Een deel van de mensen die voorheen in een intramurale woonvoorziening

verbleven keert terug in de wijk. Het overgrote deel van deze bewoners met een zorgvraag behoort tot onze primaire doelgroep.

SAMENREDZAAMHEID ONDER DRUK

Onze doelgroep groeit door de toenemende vergrijzing en instroom van migranten toch al snel. We zien dat een steeds groter deel van de mensen die wij huisvesten om uiteenlopende redenen extra zorg en aandacht nodig heeft. Mede daardoor komt de samenredzaamheid in de kwetsbare delen van onze wijken en buurten steeds verder onder druk te staan. Want wie zelf moeite heeft om volwaardig aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen, kan en wil zijn buurtgenoot niet altijd een helpende hand bieden.

MEER DAN EEN DAK BOVEN HET HOOFD

Binnen deze maatschappelijke context leverde Wonen Limburg ook in 2018 een actieve bijdrage aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken binnen de volkshuisvesting. We boden de helpende hand aan die mensen die er om uiteenlopende redenen niet in slagen om zelfstandig hun thuis te organiseren. Waarbij we goed beseffen dat zo'n thuis meer is dan alleen een dak boven het hoofd. Die hoofdgedachte uit onze strategische koers vertaalden we door naar drie sturingsinstrumenten voor onze organisatie: ons portfeuilleplan, onze duurzaamheidsvisie en onze dienstverleningsvisie. Samen vormen die de beleidsmatige motor van onze organisatie.

NIEUWE VORMEN VAN BURGERSCHAP

Vanuit de welkom-thuisgedachte ontplooiden we in 2018 allerlei initiatieven om samen met bewoners de samenredzaamheid te vergroten. Zo gaven we met bewoners een nieuwe invulling, met meer eigenaarschap, aan het Burgemeester Dohmenplein in Eygelshoven. En experimenteerden we onder meer in Venray-west en Weert met nieuwe vormen van actief en zelfsturend burgerschap. In Weert leverde dat de wijkonderneming Keent Onderneemt op.

SAMEN WONEN

Ook als we vastgoed ontwikkelen proberen we de onderlinge verbondenheid en samenredzaamheid te versterken. Blij verrast waren we door de massale reacties op onze publieke uitvraag naar sluimerende woonwensen in het project Samen Wonen.

In Montfort zijn we samen met potentiële bewoners de toekomstplannen verder aan het uitwerken. En in Venray openden we dit jaar het voormalig verzorgingshuis Schuttersveld. Dat geeft letterlijk en figuurlijk invulling aan het begrip samenredzaamheid, met een mooie mix van enerzijds zorg- en welzijnsorganisaties en anderzijds individuele kompaswoningen voor mensen die zich gedurende twee jaar heroriënteren op het leven. En waar de leefbaarheids- en veiligheidsvraagstukken écht groot waren, grepen we snel en gericht in: in Heerlen namen we het particuliere eigendom van de Saffierflat over. Een stap die past binnen de bredere gemeentelijke aanpak.

ANDER SOORT UITVRAAG

Tegelijkertijd hebben we ook zorgen over onze vastgoedontwikkeling. We hebben niet veel grondposities meer en de snel stijgende bouwprijzen maken het vrijwel onmogelijk om rendabel woningen te bouwen voor onze bewoners. Daarom verkenden we in 2018 samen met collega's de mogelijkheden om te komen tot een meer conceptuele uitvraag van fabrieksmatig te produceren woningen – in een groter bouwvolume dan ieder project voor zich. Gezien de krapte op de arbeidsmarkt en de noodzaak om goedkoper te bouwen, lijkt de tijd hier rijp voor. Dit vraagt daarom de komende jaren onze volle inzet.

GEMIDDELD LABEL B

Met het oog op de energietransitie doen we veel om de warmtevraag van een groot deel van onze bestaande woningvoorraad fors te reduceren. Zo hebben we in 2018 in een bouwstroom van ruim 30 woningen per week ruim 1500 woningen energetisch gerenoveerd tot een A of A+-label. Een flinke prestatie, waarmee we op koers liggen om onze kortetermijndoelstelling van een gemiddeld label B voor onze woningvoorraad in 2020 te behalen. Met deze aanpak zetten we belangrijke stappen naar een aardgasloze, CO₂-neutrale woningvoorraad.

AARDGASLOOS EN CO₂-NEUTRAAL

In 2018 realiseerden we nul-op-de-meter nieuwbouwprojecten in onder meer Helden en Urmond. Als uitvloeisel van onze samenwerking binnen de Stroomversnelling maakten we ook ruim 40 bestaande jarenzestigwoningen in Helden energetisch zelfvoorzienend.

In Sittard-Geleen bereidden we onze eerste complexen voor op een aansluiting op het Groene Net. Daarbij wordt aardgas als energiedrager vervangen door duurzaam opgewekte warmte. Ook in Sittard-Geleen organiseerden we voor de eerste keer onze pitch 'Limburg klaar voor morgen', samen met onze energetische ketenpartners en de Brightlands campus. Via die pitch willen we innovaties rondom de energietransitie sneller ontdekken en implementeren.

WONEN LIMBURG ACCENT

Na een lange periode van voorbereiding is onze juridisch gesplitste entiteit Wonen Limburg Accent sinds 1 januari 2018* een feit. Een aparte bv om ook in Limburg een antwoord te bieden op het groeiende huisvestingsvraagstuk van de middeninkomens, met huurprijzen tussen € 710,- en € 950,-. Met Wonen Limburg Accent geven we ook actief invulling aan een meer gemengd woningbezit in onze buurten en wijken. Iets wat door de verzwaren van onze doelgroep steeds belangrijker wordt. In dit eerste jaar zijn we er boven verwachting snel in geslaagd om de meegegeven startlening van de toegelaten instelling op commerciële basis te herfinancieren. Naast acquisitie op een aantal kansrijke projecten heeft Wonen Limburg Accent eind 2018 tevens een eerste aankoop van 33 appartementen in het centrum van Geleen gerealiseerd. De overdracht vindt begin 2019 plaats.

SAMENWERKING MET HUURDERS

Met onze huurdersorganisaties overlegden we ook in 2018 veelvuldig. We spraken onder meer over ons huurbeleid en de verduurzaming van onze woningvoorraad. We overlegden ook over alledaagse maar relevante vraagstukken zoals regels én voorzieningen voor een verantwoord gebruik van scootmobielen en andere vormen van elektrisch vervoer. Als blijk van waardering organiseerden we voor al onze actieve huurders de Dankjeweldagen, dit keer in de kasteeltuinen in Arcen. In het Wonen Limburg Huis openden we bovendien de permanente foto-expositie Kom binnen, met prachtige portretten van onze huurders.

* Conform wetgeving leggen we met terugwerkende kracht financiële verantwoording af over de ontstane woningvennootschap per 1 januari 2017.

ONS DAGELIJKS WERK

Natuurlijk besteedden we in 2018 ook veel tijd en energie aan ons 'dagelijks werk'. Zo boden we 1902 huishoudens een nieuw onderkomen aan, boden onze 25 wijk- en complexbeheerders dag in dag uit de helpende hand bij allerlei uiteenlopende vraagstukken en bewonersinitiatieven in en om het huis, wisten we de jaarlijkse huurverhoging tot 1,4 % te matigen, en realiseerden we 30 nieuwe, aardgasloze woningen. En dat in een jaar waarin vakbonden en werkgevers elkaar gelukkig weer in een nieuwe cao konden vinden, na een unieke kortstondige protestperiode. Maar ook een jaar waarin we op de jaarlijkse dag van het huren zeker twee keer zo veel van onze huurders thuis opzochten als vorig jaar. Hartverwarmend om achter zoveel deuren een warm welkom te krijgen. Langs deze weg een hartelijk dank aan iedereen die ook in 2018 heeft bijgedragen aan het welkom-thuisgevoel,

Ger Peeters en Wim Hazeu

2. WONEN

Het jaar 2018 stond vooral in het teken van de doorontwikkeling van onze dienstverlening, het bieden van maatwerk en het versterken van de interne en externe integrale samenwerking. Extra aandachtspunt was in 2018 een soepele en snelle dienstverlening naar onze huurders. Samen verbeterden we een aantal processen en hadden we veel aandacht voor de onderlinge samenwerking. Verder scoorden we net als vorig jaar een mooi gemiddelde op de verschillende prestatievelden in de jaarlijkse Aedesbenchmark. Nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek gaven ons in 2018 een 7,6, vertrekkende huurders een 7,0. Per saldo viel het huurdersoordeel 0,1 punt hoger uit dan in het jaar ervoor. We scoren hiermee een ruime B.

Met de huurdersorganisaties spraken we al in 2016 af om het ingezette tweehurenbeleid voor onbepaalde tijd voort te zetten. Dankzij dit beleid hebben woningzoekenden meer keuzevrijheid bij het reageren op woningen. De jaarlijkse huurverhoging hebben we heel laag (inflatievolgend) kunnen houden. Er was opnieuw veel aandacht voor het terugbrengen van het aantal ontruiming. Tot slot hebben we met het project rekeninghuurder geprobeerd om mensen met problemen en een kleine beurs verder te behoeden voor onoverkomelijke schulden. Dat project zetten we in 2019 voort.

2.1. ONZE DIENSTVERLENING

MELDINGEN VAN HUURDERS

Het aantal huurders dat zaken digitaal regelt, blijft groeien. In 2018 kwamen er 5.562 (2017: 5.100) vragen en verzoeken bij ons binnen via onze website of het huurdersportaal, waarvan 548 via social media (Facebook of Twitter). De meeste meldingen en vragen komen nog steeds telefonisch binnen. Het WoonAdviesTeam beantwoordde in 2018 iets meer dan 78.000 telefoontjes (2017: 80.543), gemiddeld 6.500 per maand. Daarnaast beantwoordden onze gezamenlijke ketenpartners 57.703 (2017: 50.437) telefoontjes over reparaties, storingen en onderhoud.

KWH

Samen met onze ketenpartners besteedden we in 2018 extra aandacht aan het verhuur- en mutatieproces, om de woningen tijdig en goed op te leveren. Ontevredenheidssignalen en klachten bespraken we uitgebreid, om de dienstverlening nog verder te verbeteren. Medewerkers van de ketenpartner zagen we hierbij als collega en medeverantwoordelijke. Ook gaven we extra aandacht aan garantieklachten en de afstemming hiervan met de keten. We zien de resultaten hiervan terug in de samenwerking en de kwaliteit van dienstverlening.

Onderstaande tabel toont de KWH-score in december 2018.

KWH-Score (DECEMBER 2018)

Contact	7,3 (+0,2)
Huur opzeggen	7,6 (+0,4)
Woning zoeken	7,8 (+0,1)
Reparaties	7,8
Nieuwe woning	7,7 (+0,1)
Onderhoud	8,2 (+0,1)

GEMIDDELD	7,7 (+0,1)
------------------	-------------------

Alle KWH-onderdelen samen zijn 0,9 punt gestegen ten opzichte van 2017. Met name het onderdeel huur opzeggen scoort aanzienlijk hoger. Aan dit onderdeel is in 2018 extra aandacht besteed in de vorm van een verbetertraject omdat de resultaten achterbleven. Resultaat is een betere communicatie en samenwerking tussen ketenpartner en Wonen Limburg. Het onderdeel reparaties is stabiel gebleven, de overige onderdelen zijn licht gestegen. Ook naar het onderdeel contact is in 2018 de nodige aandacht uitgegaan om de verbeteringen verder door te zetten. We zijn er nog niet; ook in 2019 staat dit onderdeel hoog op de agenda.

AEDES BENCHMARK

Branchevereniging Aedes voert sinds vijf jaar een benchmark uit. Die is steeds verder ontwikkeld tot een instrument dat de voornaamste prestaties van corporaties op hoofdlijnen inzichtelijk maakt. In 2018 werden een kleine 300 corporaties op 5 domeinen met elkaar vergeleken. Samen bezitten die corporaties 98 procent van alle corporatiewoningen. De prestaties worden uitgedrukt in een letter:

A (bovengemiddeld presteren), B (gemiddeld presteren) of C (benedengemiddeld presteren). Wonen Limburg scoorde hoog in de B-klasse, op kleine afstand van de A-klasse. Een toelichting per prestatieveld:

Huurdersoordeel

Het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie, uitgesplitst naar drie doelgroepen. Nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek zijn tevredener over Wonen Limburg dan het landelijk gemiddelde (7,6 tegenover respectievelijk 7,5 en 7,4). Huurders die hun woning verlaten zijn minder tevreden over ons dan landelijk gemiddeld (7,0 tegenover 7,4). Onze inspanningen op dit onderdeel in 2018 zien we al wel terug in het resultaat (0,3 gestegen ten opzichte van vorig jaar).

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

De bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen. Wonen Limburg heeft in vergelijking met het landelijk gemiddelde een hoger percentage betaalbare huurwoningen. Bovendien ligt de gemiddelde huurprijs met € 510,- van Stichting Wonen Limburg enkelvoudig iets onder het landelijk gemiddelde van € 516,-. Geconsolideerd bedraagt de gemiddelde huurprijs € 525,-.

Duurzaamheid

De duurzaamheid van de woningvoorraad van corporaties. Hierbij is aandacht voor de energetische prestatie en de CO₂-uitstoot.

Met de verduurzaming van onze woningen liggen we goed op schema. Met een gemiddelde energie-index van 1,61 zijn we hard op weg naar gemiddeld 1,4 in 2020. Daarmee scoren we beter dan de gemiddelde energie-index in de branche (1,65).

Bedrijfslasten

De kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren. We brachten onze bedrijfslasten verder omlaag naar gemiddeld € 830,- per woning. Daarmee zitten we € 66,- hoger dan het gemiddelde in de sector. Dit wordt onder meer verklaard door onze ambities en activiteiten op het gebied van leefbaarheid (die integraal onderdeel zijn van de bedrijfslasten). In het gemiddelde bedrag van € 830,- per woning is een bedrag van € 431,- aan directe en indirecte leefbaarheidskosten opgenomen.

Onderhoud & verbetering

De onderhoudsprestaties van corporaties. Indicatoren zijn zowel de ervaren woonkwaliteit als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed. Onze onderhouds- en renovatiekosten per woning zijn lager dan gemiddeld (€ 1.988,- ten opzichte van € 2.091,-). De ervaren woonkwaliteit ligt hoger dan het landelijk gemiddelde (7,2 versus 6,9).

GESCHILLENCOMMISSIE

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

Klachten over het beleid van Wonen Limburg horen niet thuis bij de geschillencommissie. Daarvoor kunnen huurders en woningzoekenden terecht bij de directie van Wonen Limburg. Iemand die vindt dat we ons beleid niet zorgvuldig uitvoeren, kan wel een klacht indienen. Andere zaken waarvoor huurders niet bij de geschillencommissie terecht kunnen, zijn zaken die al aan de rechter zijn voorgelegd en huurverhogingen. Voor dit laatste bestaat een huurcommissie (huurcommissie.nl).

De onafhankelijke geschillencommissie bestaat uit drie leden:

- een voorzitter, afkomstig uit de rechterlijke macht;
- een lid afkomstig uit kringen van woningcorporaties (niet werkzaam bij een van de aangesloten corporaties);
- een lid afkomstig uit kringen van de huurders.

ACHT GESCHILLEN

In 2018 werden acht geschillen (in 2017 waren dit er dertien) met Wonen Limburg bij de geschillencommissie ingediend. Hiervan werden er drie opgelost door Wonen Limburg, twee geschillen werden ongegrond verklaard, één geschil is doorverwezen naar de huurcommissie, één geschil is ingetrokken en één geschil is terugverwezen naar Wonen Limburg.

Gedurende 2018 heeft woningcorporatie Woonwenz uit Venlo het secretariaat van de geschillencommissie uitgevoerd. Per 1 januari 2019 neemt Wonen Limburg het secretariaat van de geschillencommissie over.

2.2 WOONRUIMTEVERDELING

Sinds 2011 bieden we onze woningen samen met een aantal andere corporaties aan via de website thuisinlimburg.nl. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling*, direct te huur en loting) spelen we in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en spoedzoekers. In 2018 is het woningaanbod van Thuis in Limburg verder uitgebreid met de aansluiting van een corporatie in de Westelijke Mijnstreek (Zaam Wonen). In totaal zijn nu twaalf corporaties aangesloten met ruim 90.000 woningen. Daarmee hebben we een dekking van 65% van het huuraanbod van de Limburgse corporaties. De informatie op de website is in 2018 uitgebreid met een woonlastenmodel, waarmee de woningzoekende een goede inschatting kan maken van zijn (toekomstige) totale woonlasten.

In 2018 verhuurden we 1902 woningen via Thuis in Limburg verdeeld over de volgende modules:

WOONRUIMTEVERDELING 2018

MODELLEN	WONEN LIMBURG	WONEN LIMBURG ACCENT	TOTAAL
Aanbodmodel	1.151	69	1.220
Bemiddelingsmodel	467	39	506
Lotingmodel	96	0	96
Direct te huur	50	30	80
TOTAAL	1.764	138	1.902

* Het bemiddelingsmodel is een model dat we inzetten voor bijvoorbeeld herhuisvestingskandidaten (bij sloop), statushouders of de huisvesting van bijzondere doelgroepen na afspraken met gemeenten of zorginstaties.

2.3 EEN THUIS VOOR STATUSHOUDERS

Statushouders zijn vluchtelingen die een verblijfsstatus hebben gekregen en dus recht hebben op een eigen woning. De gemeenten waarin Wonen Limburg werkzaam is, hebben allemaal een flinke opgave om deze doelgroep te huisvesten. Voor het overgrote deel lukt dat binnen het reguliere woningbezit. In 2018 werd door Wonen Limburg aan 241 statushouders verspreid over 91 huizen een nieuw thuis geboden. Het aantal aan statushouders aangeboden woningen bedraagt 5% van alle opnieuw verhuurde woningen.

Naast de huisvestingsopgave willen we ook een bijdrage leveren aan de integratie van nieuwkomers in de wijk. In de prestatieafspraken met gemeenten vroegen we in 2018 specifiek aandacht voor een duurzame (financiële en maatschappelijke) start voor deze groep nieuwkomers.

2.4. MUTATIEGRAAD EN LEEGSTAND

MUTATIEGRAAD

De gemiddelde mutatiegraad van ons woningbezit is 7,8% en daarmee iets gedaald ten opzichte van 2017 (8,0%). We zien een verdeling in de regio's waarbij het bezit in het zuiden sneller muteert dan in het midden en noorden. Dat is verklaarbaar, want er zijn relatief veel meergezinswoningen in het zuiden. Ook hebben we afgelopen jaar in die regio een aantal complexen aangekocht waarbij direct een aantal extra mutaties plaatsvonden. In paragraaf 4.3 is zichtbaar hoeveel nieuwbouw woningen er zijn verhuurd.

LEEGSTAND

Afgelopen jaar is de frictieleegestand ten opzichte van 2017 met 1,1% gelijk gebleven. De leegstand is opgebouwd uit verschillende componenten, waaronder de leegstand waar we bewust voor kiezen in het kader van herstructurering of sloop en leegstand waarbij we weer kunnen verhuren. Op het gebied van herstructurering zijn er twee complexen helemaal leeg gekomen die nog niet gesloopt zijn: Piushof in Panningen en Achter de Hegge in Urmond. Daarnaast zijn we begonnen met de transformatieopgave aan de Bosweg in Montfort. Hompertsweg in Eygelshoven is halverwege 2018 helemaal leeg gekomen en ook direct gesloopt. De leegstand, waarbij we weer kunnen verhuren is een andere component. De verhuur, met aan de ene kant een veranderende doelgroep en aan de andere kant het toenemend aantal tijdelijke woonconcepten, vraagt om meer inspanningen. Door een efficiëntere inrichting van processen is de leegstand echter niet opgelopen.

2.5 HUURBELEID

We willen de zelf- en samenredzaamheid van bewoners bevorderen. Waar mogelijk willen we dat mensen zelf de verantwoordelijkheid nemen voor hun woning en leefomgeving. Dat kan alleen als mensen zich thuis voelen in hun woning en zich geen zorgen hoeven maken over hun financiën. Betaalbaar wonen vinden we daarom een heel belangrijk maatschappelijk thema, dat voor ons verder reikt dan alleen een eerlijk huurbeleid. Een aantal maatregelen die we in 2018 hebben ingezet:

A. We continueren het tweehurenbeleid

Sinds 2016 gebruiken we in het kader van passend toewijzen een tweehurenbeleid. Voor woningen die worden toegewezen gelden twee huurprijzen: de geadverteerde huurprijs en een inkomensafhankelijke, lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt alleen als het huishouden dat de woning krijgt toegewezen, huurtoeslaggerechtigd is. Zo kunnen we gezinnen met een lager inkomen toch een goed thuis bieden. Bovendien hebben alle huurders zo maximale keuzevrijheid in het woningaanbod. Zo bevorderen we de diversiteit in de wijk. Mede door dit beleid hebben wij in 2018 97,4% van onze vrijkomende woningen passend toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

In combinatie met onze grote voorraad betaalbare woningen, leveren wij door het tweehurenbeleid een flinke bijdrage aan de betaalbaarheid en bereikbaarheid van onze woningen voor mensen met lagere inkomens. Wij investeerden in 2018 voor het tweehurenbeleid € 494.247.

B. Met Wonen Limburg Accent zetten we in op het huisvesten van middeninkomens

Wonen Limburg maakt zich ook hard voor de (lage) middeninkomens. Dat zijn huishoudens die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een eigen woning te kopen. Volgens de Woningwet is dit geen kerntaak voor een toegelaten instelling (woningcorporatie). Om deze groep toch te kunnen helpen, hebben we Wonen Limburg juridisch gesplitst en Wonen Limburg Accent opgericht. Met Wonen Limburg Accent richten we ons op huurders met een inkomen van € 36.000,- tot € 55.000,- bruto per jaar en de categorie woningen met een huurprijs van € 710,- tot € 950,- per maand.

C. Jaarlijkse huurverhoging

In 2018 hanteerden we net als in voorgaande jaren een gematigde huurverhoging voor iedereen. Dit betekent dat alle huurders maximaal een inflatievolgende (1,4%) huurverhoging kregen.

D. We willen voorkomen dat (huur)schulden oplopen

We willen schulden bij onze bewoners het liefst helemaal voorkomen. Schulden slaan mensen lam, verdoven creativiteit en verbinding. Het signaleren van en helpen bij schulden zien we dan ook als een van onze kerntaken. De eerste stap daarin is dat we bewoners die kampen met betalingsachterstanden in een vroeg stadium persoonlijk benaderen, om te voorkomen dat schulden oplopen. Huisuitzettingen willen we per se voorkomen, want een dak boven het hoofd is een randvoorwaarde om de stap naar zelfredzaamheid te zetten. Daarom kiezen we voor een preventieve aanpak, samen met andere partijen in het netwerk rondom een bewoner. Ook in 2018 sloten we met verschillende gemeenten convenanten over vroegsignalering van (huur)schulden.

E. We blijven budgetcoaches inzetten

Als we in contact zijn met mensen met betaalachterstanden, proberen we samen te komen tot structurele oplossingen. Zo kunnen alle huurders met betaalproblemen op kosten van Wonen Limburg gebruikmaken van een budgetcoach om hun financiële situatie op orde te krijgen. Door huurders vroegtijdig te ondersteunen bij hun administratie kunnen we vaak (grotere) schulden voorkomen.

In 2018 zijn deze budgetcoaches ingezet voor 55 huurders in ons werkgebied. Met als resultaat dat door deze huurders schulden aan verschillende schuldeisers zijn afgelost.

F. Met energiematregelen dragen we bij aan de betaalbaarheid

In de periode 2017-2020 voeren we bij ongeveer 4.000 woningen door heel Limburg energiematregelen uit, zonder dat daar een huurverhoging tegenover staat. Omdat de energielasten dalen, nemen de totale woonlasten voor deze huurders dus af.

G. We blijven maatregelen zoeken om de betaalbaarheid te verbeteren

We zien het als onze uitdaging en missie om te blijven zoeken naar manieren om de betaalbaarheid voor onze huurders te verbeteren. In 2018 organiseerden we daarom twee bijeenkomsten met huurders, om samen aanvullende maatregelen te bedenken. We hebben daarbij de volgende intenties uitgesproken of afspraken gemaakt:

- We zetten in 2019 in samenwerking met een paar gemeenten de voorzieningenwijzer.nl in. Dit is een applicatiedienst om huurachterstanden te voorkomen en de druk op lokale schuldhulpverlening te verminderen.

- Met een mogelijke experimentstatus vanuit het ministerie van BZK onderzoeken we of we tijdelijke huurkortingen kunnen geven aan huishoudens die op dit moment te hoge woonlasten hebben.

2.6 HUURACHTERSTAND EN ONTRUIMINGEN

Als we geen contact krijgen met bewoners met een betalingsachterstand, schakelen we gespecialiseerde bemoeizorgers in. Zij leggen op een bij de huurder passende manier contact en maken betalingsproblemen bespreekbaar. Afspraken met deurwaarders zijn uniform en gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van verdere kosten voor bewoners.

Soms is een ontruiming helaas onvermijdelijk. In 2018 ontruimden we veertig woningen (2017: 23 en 2016: 52). In 28 situaties was een betalingsachterstand de reden. In al deze situaties organiseerden we met onze netwerkpartners een vangnet voor betrokken bewoners. Behalve een betalingsachterstand zijn er niet-beïnvloedbare redenen om een woning te ontruimen. Denk aan de aanwezigheid van een hennepplantage. In 2018 ontruimden we in twaalf situaties om dit soort niet-beïnvloedbare redenen.

We constateerden vaker dat bewoners bij ontruiming al waren vertrokken en dat het in het incassoproces niet altijd lukt (op tijd) contact te krijgen. In 2019 geven we extra aandacht aan deze bewoners, waarbij we hen eerder in beeld willen krijgen en vormen van contact vinden die wel bij hen aansluiten. In 2018 hebben verschillende woningcorporaties, gemeenten, de provincie en de Stadsregio Parkstad gezamenlijk bekrachtigd integraal voor deze problematieken verantwoordelijk te zijn. Daardoor is er voor deze groep beter op maat georganiseerde zorg, zijn er corporatiewoningen en is er een jaarlijkse bijdrage voor een gezondere financiële situatie.

3.

LEVEN

We bevorderen samenredzaamheid in onze buurten en wijken en waar mogelijk willen we dat bewoners zelf de verantwoordelijkheid nemen voor hun leefomgeving. Daartoe hebben we veel contact met de bewoners van onze woningen en de professionals die in de wijken actief zijn. Met hen zoeken we steeds naar nieuwe werkvormen en verbindingen. In verschillende platforms nodigen we bewoners uit om mee te praten en te ontwerpen. Waar mogelijk verbinden we talenten aan activiteiten, en natuurlijk ondersteunen we actieve bewoners met onze kennis en kunde.

MAATSCHAPPELIJKE KAART

Behaalde resultaten op het gebied van participatie en samenredzaamheid leggen we vast op ons online inspiratieplatform: de Maatschappelijke Kaart (zie maatschappelijkekaart.wonenlimburg.nl). In 2018 vergemakkelijkten we het zoeken, delen en inspireren via de Maatschappelijke Kaart. De teksten en indeling zijn aangepast en in 2018 is de Maatschappelijke Kaart breed onder de aandacht gebracht. Zo zijn resultaten goed inzichtelijk voor anderen en werken ze ter inspiratie en ondersteuning op andere plekken en met andere partners.

3.1 AANDACHT VOOR LEEFBAARHEID

Leefbaarheid heeft te maken met je prettig voelen in je woning en woonomgeving. Daarbij is het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kenmerken en het ervaren van veiligheid van belang. Onze rol: we zijn dichtbij, lossen op wat onze directe verantwoordelijkheid is en betrekken zo nodig anderen bij de aanpak. In totaal zijn er dagelijks 25 wijk- en complexbeheerders in de wijken actief. Zij ontmoeten bewoners en gaan het gesprek met hen aan. Ze lossen lichte overlastsituaties op en zetten hulpvragen door naar de collega's leefbaarheid of naar onze netwerkpartners.

COMPLEXE SITUATIES

Iedere dag werken vijftien leefbaarheidsmedewerkers actief samen met bewoners en netwerkpartners om complexe (overlast)situaties op te lossen. Doordat we in de buurt zijn van onze bewoners, vangen we sneller

signalen op. We constateren dat er in de wijken ook mensen (komen) wonen die zich eenzaam voelen, in de war raken en zich van onze maatschappij afwenden. Soms leidt dit tot gevaarlijk gedrag met schade voor henzelf en anderen.

VERWARD GEDRAG

Wonen Limburg zet zich in om op tijd signalen van verward gedrag te herkennen en zo escalatie te voorkomen. Vaak gaat het om complexe situaties waar we samen met anderen een goede aanpak op vinden. In 2018 hebben we waar nodig de samenwerking verstevigd met onze partners in wijken en buurten. Op een aantal plekken in ons werkgebied leidden signalen zoals verzamelwoede, vervuiling en vereenzaming tot een gezamenlijke aanpak achter de voordeur. De overlast is daarmee opgelost en het perspectief van betrokken bewoners verbeterd.

SPECIALISME ONTWIKKELEN

In 2018 bekeken we of we de aandacht voor kwetsbare mensen als een specialisme wilden ontwikkelen bij een aantal medewerkers. In 2019 krijgt deze verkenning een vervolg, waarbij we samen met onze netwerkpartners werken aan passende woon- en leefoplossingen.

LEEFBAARHEIDSFONDS

We willen dat zoveel mogelijk bewoners zelf werken aan een mooiere en betere buurt. Voor deze initiatieven zijn budgetten beschikbaar vanuit het leefbaarheidsfonds. Behalve met het leefbaarheidsfonds werken we ook met bewonersbudgetten om grotere, langlopende projecten van bewoners te ondersteunen. Hierbij is altijd sprake van cofinanciering. In 2018 zijn op diverse locaties zowel binnen als buiten ontmoetingsplekken gerealiseerd en zijn tuinen bij wooncomplexen aangepakt en ingericht. Alle voorbeelden realiseerden we op initiatief van en in samenwerking met betrokken bewoners.

VRIJE INVULLING

In 2018 gaven we een aantal bewonersgroepen de mogelijkheid om te experimenteren met een vrije invulling van budgetten. Hiervoor stelden we € 500,- per bewonersgroep beschikbaar.

De enige voorwaarden waren dat het geld ingezet moest worden voor de verbetering van hun eigen leefomgeving en dat ontmoeten en verbinden centraal zouden staan. De bewonersgroepen hebben hun bijdrage ontvangen en delen hun ervaringen begin 2019 in een persoonlijk gesprek met een van de leefbaarheidsmedewerkers.

1-2-3 METHODIEK

Voor hun afstudeeropdracht hebben drie studenten van de HAS Hogeschool een methodiek ontwikkeld waarmee bewoners zich op een laagdrempelige manier kunnen inzetten voor de leefbaarheid in de wijk. De 1-2-3 Methodiek beschrijft de weg naar eigenaarschap in twee keer drie stappen. De eerste drie stappen beschrijven een gestructureerde wijkanalyse, waarbij de wensen van de bewoners worden onderzocht. Daarbij worden bewoners door verschillende prikkels aangespoord om in actie te komen. Ook leren de bewoners hun wijk en elkaars talenten kennen. De laatste drie stappen zijn voor bewoners met een idee, een droom of wens. Tijdens het proces kan de bewoner ook aanspraak maken op ondersteuning en financiering voor het initiatief.

Om de gebruiksvriendelijkheid van de methodiek te vergroten willen we die graag vertalen naar een app. In 2019 gaan we hiermee aan de slag, samen met bewoners.

EIGEN INITIATIEF

Een verwaarloosde tuin, een onveilig gevoel of een melding van overlast kunnen de aanleiding zijn voor een ontmoeting tussen onze bewoners en ons. We ontmoeten bewoners ook bij 'meet en greets', koffiemomenten, of gewoon door ons werk in de buurten. Bij al die ontmoetingen gaan we het gesprek aan; wat kunnen bewoners zelf doen om een eventueel negatief signaal ten goede te keren? We brengen het gesprek op gang, stellen ons netwerk open en ondersteunen bij de oplossing. In 2018 hebben bewoners 25 initiatieven gestart naar aanleiding van zo'n ontmoeting.

KEENT: HUISKAMER IN DE WIJK

In 2018 startte een groep bewoners uit de wijk Keent in Weert met een huiskamer in de wijk. Een laagdrempelige plek waar mensen uit de wijk kunnen binnenlopen en elkaar kunnen ontmoeten. Vanuit de huiskamer organiseren bewoners verschillende activiteiten. De wijkraad en alle partners uit het Groot Keent overleg ondersteunen de bewonersgroep.

WIJKNETWERK HORST

Wonen Limburg hielp in 2018 bewoners een wijknetwerk opzetten in de Norbertuswijk in Horst: Van Ik naar Wij(k). Het wijknetwerk wil graag komen tot een wijkorganisatie voor en door de wijkbewoners zelf. Het is de bedoeling

dat wijkbewoners en professionals in de wijk elkaar leren kennen, contact onderhouden en elkaar helpen. Uiteindelijk doel is dat bewoners voor elkaar gaan zorgen, waardoor de druk op de formele zorg afneemt en er duurzaam verbindingen ontstaan tussen mensen in de wijk. Het Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport is enthousiast over dit initiatief en ook over de rol van Wonen Limburg hierin. In 2019 krijgt dit project een vervolg.

GROENER EN SOCIALER

Wonen Limburg investeert in een betere en duurzame samenleving. Ook in het realiseren van onze vergroeningsopgave hebben bewoners een cruciale rol. Samen met hen doorlopen we het traject van idee tot realisatie, waarbij ontmoeting en samen doen centraal staan. Samen met bewoners en een externe partner hebben we in 2018 bijvoorbeeld een groen dak gerealiseerd op de Smidse in Horst. In 2019 volgt een groen dak op de Bartholinahof in Sevenum.

Ontwikkeling en aanleg van grootschalig groen met bewoners en andere eigenaren binnen een VvE vraagt tijd. Bewoners bepalen hierin het tempo, want de vergroening draagt bij aan de verbetering van hún woon- en leefomgeving. Realisatie binnen een kalenderjaar is daarom niet altijd mogelijk. In 2018 zijn we samen met bewoners van de Beekpoort in Weert gestart met de ontwikkeling en realisatie van een binnentuin. In Echt zijn we met bewoners van de Holtstaete in gesprek over het vitaliseren van de daktuinen en de realisatie van speelmogelijkheden voor kinderen. De uitvoering van beide projecten vindt in 2019 plaats.

LEEFBAARHEID IN DE WIJK

Circular Art Lab Limburg

Museum VanBommelVanDam in Venlo zocht in 2018 op vier thema's naar verbinding tussen de samenleving en kunst. Een van die thema's was 'leefbare buurten en wijken'. Wij leverden op dit thema kennis en samen met de gemeente, het VAC en een aannemer inspireerden we kunstenaars om met vernieuwende ideeën te komen. Het winnende idee: het maken van een subjectieve stadsatlas. Hierin staan niet de droge feiten centraal, maar juist de beleving van bewoners. Om die beleving op te halen, woonde de winnende kunstenaar gedurende het jaar in drie kwetsbaardere wijken in Venlo.

De Donderberg in de lift

Wonen Limburg is partner in het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Donderberg. Samen met collega-corporatie Wonen Zuid, de gemeente Roermond en de provincie Limburg zeten wij ons in voor de fysieke, sociale en

sociaaleconomische verbetering van de wijk. We bezitten relatief weinig woningen op de Donderberg, maar vinden een verbetering van deze wijk belangrijk voor heel Roermond.

De gemeente en Wonen Zuid zijn vooral gericht op renovatie en reconstructie, terwijl wij ons richten op de sociale en sociaaleconomische kracht van de wijk. We nemen deel aan het sociaal wijkteam en stimuleren onder meer vrijwilligersprojecten als de Woonzorg-brigade (samenredzaamheid), Ruilwinkel/speel-o-theek/repaircafé (armoede) en Actief Gezond (positieve gezondheid). Ook stimuleren we de Weekmarkt (ontmoeting en participatie) en jagen we de Winkeliersvereniging in het winkelcentrum aan (ook ontmoeting en participatie). Een deel van onze energie ging in 2018 ook naar de verduurzaming van DB4ALL, een jongerencentrum dat plek biedt aan jongeren die zich niet thuis voelen in de reguliere centra.

Wijk- en buurtprofielen

In 2018 actualiseerden we onze wijk- en buurtprofielen. Dat zijn overzichten van competenties, woonomgeving, participatie en binding in een buurt of wijk. Hiermee laten we bewoners en partners op een toegankelijke manier zien hoe een buurt of wijk ervoor staat. Zo inspireren we bewoners en professionals om samen leefbaarheidsacties te bedenken en uit te voeren. Vier keer maakte een bewonersgroep gebruik van een presentatie over hun wijk, vijf keer bespraken we de profielen met een collega-corporatie, drie keer zijn de profielen ingezet voor studenten, twee keer voor een gemeente en ook twee keer voor andere partners.

3.2 STIMULEREN VAN SAMENREDZAAMHEID

Een belangrijke maatschappelijke opgave is het vergroten van de zelf- en samenredzaamheid van kwetsbare bewoners. Bijvoorbeeld op het gebied van schuldhulpverlening. We proberen zo vroeg mogelijk in contact te komen met bewoners over hun betalingsproblemen. Daarbij schakelen we waar nodig ons netwerk in. Samen met onze partners begeleiden we bewoners ook naar (betaald) werk. Tot slot zoeken we steeds naar manieren om bewoners het eigenaarschap van de wijk terug te geven.

THEMA: ARMOEDE

In 2018 hebben we ons extra ingezet om het thema armoede op de agenda te zetten. Zo initieerden we een netwerkbijeenkomst in Horst aan de Maas over armoede. De centrale vraag: wat kan iedere organisatie vanuit zijn netwerk bijdragen aan het bestrijden en voorkomen van (verborgen) armoede?

Op verschillende andere plekken namen we deel aan bijeenkomsten en ontmoetingen over armoede. Voor steeds meer partners in de provincie zijn we een natuurlijke partner bij initiatieven om armoede aan te pakken, zoals bijvoorbeeld in de Week van de Armoede in Sittard. In 2018 startten we met de gemeenten Weert en Roerdalen pilots met de Voorzieningswijzer. Onze aanpak met de Voorzieningswijzer wordt overgenomen door de gemeente Horst aan de Maas.

MEEDOEN IN DE MAATSCHAPPIJ

(Betaald) werk zorgt ervoor dat mensen weer meedoen in de maatschappij. We verdiepen ons daarom in de talenten van onze bewoners en proberen die te koppelen aan de arbeidsvraag van onze partners. In 2018 hebben we social return ingebed in onze organisatie. We gaven nieuwsbrieven uit en maakten een themanummer over social return van ons bewonersblad 'In de buurt van...'. Leidinggevenden van verschillende afdelingen hebben zich ingespannen om draagvlak te organiseren voor Social Return onder onze medewerkers. In verschillende projecten zijn een aantal bewoners aan de slag gekomen in de installatiebranche en bij onze ketenpartners in de bouw. We onderzochten in 2018 ook of we Prestatieladder Sociaal Ondernemen kunnen invoeren, om de inspanningen van onze ketenpartners op het gebied van social return te monitoren.

Go4it!

Met het project Go4it! bieden we niet-uitkeringsgerechtigde jongeren met weinig perspectief op werk een kans op de arbeidsmarkt. Gemiddeld een half jaar lang werken ze vier dagdelen per week onder begeleiding aan een leefbaarheidsopgave in de wijk. Denk bijvoorbeeld aan het schilderen van gemeenschappelijke ruimtes, opschoningsacties en groenwerkzaamheden.

Go4it! heeft in het verslagjaar beperkt gefunctioneerd in Heerlen en Roermond. Dat kwam door ziekte van de begeleider en door de beperkte instroom van deelnemers. In totaal waren er zeven deelnemers, waarvan er een uitstroomde naar een werkervaringsplek (WIA), twee naar betaald werk en een naar een opleiding. Drie hadden een terugval. Gezamenlijk voerden zij 122 klussen uit voor Wonen Limburg en haar huurders.

Go4it! Venray had dit jaar zeventien deelnemers, waarvan er zes uitstroomden naar werk, een naar een opleiding, en vier deelnemers een terugval hadden. Go4it! Venray voerde ongeveer 330 klussen uit voor ons. Go4it! maakt gebruik van een ruimte bij Wauw Special voor Jou in het Schuttersveld. Vanuit wederkerigheid verrichten zij daar een aantal klussen.

Kansrijk in de Wijk uit Weert had in 2018 27 deelnemers. Van deze 27 stroomden er 4 uit naar (on)betaald werk, 2 naar een opleiding en 8 deelnemers waren niet succesvol. Kansrijk voerde 55 klussen uit voor Wonen Limburg. In Weert bevorderden we de samenwerking tussen Kansrijk in de Wijk en Kr8tig, waardoor er vanaf 2019 één loket voor vraag en aanbod van deelnemers en klussen ontstaat.

Thuis in je wijk theater

Deelnemers van de Creatieverij uit Venlo ontwikkelden in 2018 de theaterproductie Thuis in je wijk, over acceptatie, integratie en participatie. De voorstelling wordt gespeeld door mensen met zeer diverse achtergronden, die bezoekers meenemen in de verhalen achter de voordeur. Na de voorstelling kunnen bezoekers met de deelnemers napraten over de inhoud van de voorstelling, maar ook over de individuele groei die ze hebben doorgemaakt. Wij dachten vanuit onze kennis en ervaring mee over deze voorstelling. In 2019 wordt de voorstelling verder geprofessionaliseerd.

Het Pakhuus

Wonen Limburg is mede-aanjager van het project in Venray met de werknaam Pakhuus. Hier komen beschermde werkplekken voor de wijk en wordt een bijdrage geleverd aan de circulaire economie. Vanuit het Pakhuus hebben mensen mogelijkheden om door te stromen naar een betaalde baan of dagbesteding. Wij maakten afspraken met kringloopbedrijf 2Switch over hergebruik van inventaris, aanleveren van meubels voor bewonersinitiatieven en een aanbod van werkplekken en dagbesteding voor mensen uit de wijk.

Samenwerking ketenpartner en zelfregiecentrum Weert

Onze ketenpartner in het onderhoud zet het zelfregiecentrum Weert in bij onder meer het leegruimen van mutatiewoningen. Bezoekers van het zelfregiecentrum hebben hiermee een goede daginvulling en het zelfregiecentrum verwerft inkomsten.

Ervaringsdeskundigheid

In 2018 oriënteerden we ons op de inzet van ervaringsdeskundigheid binnen Wonen Limburg. Onze bewoners hebben ervaring op verschillende leefgebieden, waarmee ze andere bewoners zouden kunnen ondersteunen bij leefbaarheidsvraagstukken. We zochten partners die hen kunnen opleiden en begeleiden zodat ze hun ervaringen goed kunnen inzetten en overbrengen op andere bewoners. Deze ervaringsdeskundigen kunnen wij vervolgens in dienst nemen of vanuit een andere constructie inzetten in wijken en buurten.

Help, ik word 18

In Horst is al een paar jaar een samenwerking tussen de Buurtwinkel en het naastgelegen jongerencentrum: OJC Niks. Op ons initiatief ontwikkelden zij in het verslagjaar een informatief festival over alle regelgeving waarmee je te maken krijgt als je 18 jaar wordt. Voor Wonen Limburg een kans om jongeren te ontmoeten, hun woonwensen te horen en te voorkomen dat ze in de knel komen doordat ze niet weten welke voorzieningen er zijn. Het festival, dat plaatsvindt in januari 2019, is ontstaan in samenwerking met meerdere partners, waaronder de gemeente, een welzijnsinstelling en de Rabobank. Het initiatief wordt nu ook in Venray georganiseerd.

IEDEREEN KAN WONEN

Hoe kunnen wij een thuis bieden aan mensen voor wie de maatschappij geen kant-en-klare oplossing heeft? Die vraag raakt de kern van onze opgave als Wonen Limburg. Wij geloven dat iedereen vanuit een stabiele woonsituatie aan zijn toekomst kan werken, met de juiste ondersteuning en op een passende locatie. Dat vraagt wel een verandering in ons denken en handelen. In 2018 hebben we onder de noemer Iedereen kan wonen onderzocht hoe we deze verandering kunnen realiseren. In 2019 werken we dit uit in een concreet programma.

ZELFBEHEER

Steeds vaker voeren bewoners een deel van het beheer van hun woonomgeving zelf uit. Het gaat dan om werkzaamheden die onze partners of wij voorheen uitvoerden, zoals de schoonmaak van algemene ruimten en onderhoud van het groen. Dit zelfbeheer kan op verschillende manieren vorm krijgen: van toezicht en controle tot het helemaal zelf doen. Zo geven we het eigenaarschap van de woonomgeving terug aan de bewoners zelf. Voorwaarde is wel dat bewoners het initiatief nemen en zelf aan de slag gaan. Wij ondersteunen ze natuurlijk met kennis en middelen. In 2018 startten elf nieuwe eigenbeheerinitiatieven in aanleg en onderhoud van groen.

WOONCOÖPERATIES

Ondersteuning van wooncoöperaties is voor ons de ultieme vorm van het teruggeven van eigenaarschap aan bewoners. We bevorderen en inspireren nieuwe initiatieven, waarbij we een goed gesprek met bewoners als vertrekpunt nemen. Van daaruit beoordelen we wat de kansen en mogelijkheden zijn.

Wonen Ell

De realisatie van de coöperatie in Ell kwam in 2018 steeds dichterbij. Op verschillende niveaus vond afstemming plaats, zodat de stap naar realisatie en een exploitatieovereenkomst kunnen worden gezet. Naar verwachting wordt de wooncoöperatie in 2019 gerealiseerd.

Wooncoöperaties algemeen

In 2018 meldden zich acht initiatiefnemers uit voornamelijk kleine kernen voor de realisatie van een woongemeenschap/coöperatie. We ondersteunen deze initiatieven naar behoefte bij de ontwikkeling van hun visie en plannen. Met zeven bewonersgroepen gingen we in 2018 op bezoek bij ervaringsprojecten in Nijmegen.

SAMEN WONEN

We zien dat een toenemend aantal bewoners een stem wil in de ontwikkeling van de eigen woonomgeving. Dat beperkt zich niet alleen tot de eigen woning. Steeds vaker staan groepen bewoners op om zich samen in te zetten voor een fijne buurt waarin iedereen zich thuis voelt. Die gemeenschapszin heeft een positief effect op de leefbaarheid: zorg voor elkaar maakt het mogelijk dat mensen bijvoorbeeld langer thuis kunnen blijven wonen of zich minder eenzaam voelen.

In 2018 startten we een nieuw traject: Samen Wonen. We vroegen mensen wat zij nodig hebben om hun woon- en leefomgeving vorm te geven. Bij Samen Wonen staan niet de stenen voorop, maar de mens. Op onze open oproep een aantal vragen te beantwoorden reageerden ruim 3.500 bewoners uit heel Limburg. In een goedbezochte bijeenkomst in de Oranjerie in Roermond gingen we vervolgens met geïnteresseerden in gesprek. Inmiddels lopen er enkele mooie initiatieven.

Piushof Panningen

Op de Piushof in Panningen voeren we gesprekken met toekomstige bewoners en geïnteresseerden over hoe mensen met elkaar willen wonen.

Bosweg Montfort

De twintig huishoudens aan de Bosweg in Montfort kregen in 2018 te horen dat hun woning wordt gesloopt. Samen met (toekomstige) bewoners en omwonenden startten we een traject om na te denken over de toekomst van de Bosweg: wat komt er straks terug? Wat vinden bewoners van belang? Zo geven we bewoners en omwonenden de regie over hun eigen woning en woonomgeving. In een eerste sessie inventariseerden we wat bewoners belangrijk vinden. Zij noemden een combinatie van jong en oud, zorgen voor elkaar en respect.

Een mooi uitgangspunt voor het vervolgtraject: in 2019 werken we samen met een stedenbouwkundige de ideeën uit.

Oude Trambaan Thorn

Een deel van de toekomstige bewoners van de Oude Trambaan in Thorn bepaalt samen hoe hun achtertuinen eruit komen te zien. Na toewijzing komen ze bij elkaar om tot een ontwerp te komen. Hiermee willen we de ontmoeting tussen bewoners bevorderen. In 2018 bereidden we dit voor en in 2019 gaan we met toekomstige bewoners in overleg. Samen Wonen is onderdeel van dit overleg.

VVE'S

Door de invoering van de Woningwet hebben we ons bezit juridisch gesplitst. Woningen die niet onder de sociale huur vallen, brachten we onder in een afzonderlijke rechtspersoon: Wonen Limburg Accent B.V. Daardoor zijn er in 2017 46 nieuwe VvE's opgericht. In 2018 zijn we vooral bezig geweest deze extra VvE's in te passen in de bedrijfsvoering.

SAMENREDZAAMHEID IN DE WIJK

Aurora Heerlen

In het Heerlense Auroracomplex gebruiken we samen met partners en bewoners kunst als middel om onderlinge verbinding tot stand te brengen. Het Madrileense kunstenaarscollectief Boa Mistura gaat de flats met een gezamenlijk ontwikkeld ontwerp beschilderen. Bevordering van de sociale samenhang en de trots van bewoners op hun eigen woonomgeving staan voor ons centraal. 2018 stond vooral in het teken van voorbereidingen en het eerste contact met bewoners op basis waarvan de kunstenaars hun eerste ontwerpen maken. Wij richtten ons op de sociale en maatschappelijke kant van het project. We besloten in 2018 om de energetische maatregelen die voor 2023 gepland waren, te vervroegen naar 2019.

Eygelshoven Doet!

De gemeente Kerkrade, Wonen Limburg, de provincie Limburg, Zuyd Hogeschool en IBA Parkstad werken samen aan het project Eygelshoven Doet! Het is een nieuwe manier van werken tussen partijen onderling en met bewoners. Die houdt in dat alle partijen geld en ondersteuning in menskracht beschikbaar stellen. Hiermee ondersteunen ze activiteiten van bewoners die te maken hebben met positieve gezondheid. Op basis van het manifest dat in 2017 bekrachtigd is, bouwden we in 2018 verder aan onze doelstellingen.

Van der Staaij

In 2018 leverde Wonen Limburg een bijdrage om de pilot van het Van der Staaij-project naar een hoger niveau te brengen. Dit project is gericht op een veilige samenleving door het terugdringen van recidive bij ex-delinquenten. Dat gebeurt door de nazorg in te richten vanuit een integrale aanpak op vijf basisvoorwaarden voor re-integratie: werk & inkomen, zorg, identiteitsbewijs, schuldhulpverlening en onderdak.

Ikgroenhet

Project Ikgroenhet helpt buurtbewoners bij het vergroenen van hun voortuin en bij het verbeteren en adopteren van openbaar groen in hun omgeving. In 2018 sloegen de gemeente Landgraaf, de gemeente Heerlen, Wonen Limburg, IBA Parkstad en de provincie Limburg de handen ineen om het project breder op te pakken. Deze partijen vergroenden verschillende buurten in Parkstad, samen met bewoners, woningcorporaties, verenigingen, ondernemers, en onderwijs- en natuurorganisaties.

Hogeschool Zuyd

In 2018 hadden we een heel prettige samenwerking met de Hogeschool Zuyd. We werkten samen met de faculteit Facilitymanagement en zetten onderzoekscapaciteit in binnen onze leefbaarheidsprojecten. Zo wisselden we over en weer kennis en ervaring uit. In 2018 waren we bovendien opdrachtgever tijdens de internationale facilitymanagement week in Heerlen. Een onderzoek naar ons Auroracomplex stond hierin centraal. We werken ook samen aan een afstudeeropdracht rondom Eygelshoven Doet!. Een win-winsituatie: wij krijgen onderzoek, een frisse blik en kennis in ruil voor praktijkervaring, opdrachtgeverschap en praktijkkennis.

Spil in de Wijk

In 2018 maakten we deel uit van het initiatiefnemende kernteam Spil in de Wijk. Dagelijks zijn vele Limburgse professionals aan de slag in wijken of dorpen om bewoners te helpen. In Spil in de Wijk brengen we deze mensen ieder jaar bij elkaar om van elkaar te leren en elkaar te inspireren.

Venray West

Samen met innovatiebureau Six Fingers startten we in 2018 een expeditie in Venray. Hiermee willen we bewoners en partners op een andere manier triggeren om het heft in eigen handen te nemen. Op basis van een onderzoek in de wijk Venray West hebben bewoners en partners een aantal ideeën geopperd. Om het eigenaarschap van deze ideeën ook echt bij bewoners te laten, doen we onderzoek naar onze eigen rol in dit proces: een experiment met onszelf voor bewoners.

Alle opgedane kennis brengen we in 2019 opnieuw in de praktijk.

3.3 HUURDERSPARTICIPATIE

NAUWE SAMENWERKING MET DE HUURDERSRAAD

Ook in 2018 werkten we weer nauw samen met de Huurdersraad, waarin vier regionale huurdersorganisaties vertegenwoordigd zijn. In het voorjaar sloten we een geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst af, de basis van onze wederzijdse participatieafspraken. We overlegden en werkten samen op verschillende thema's, waaronder betaalbaarheid en duurzaamheid. In paragraaf 6.1 beschrijft de Huurdersraad zijn bijdrage in het afgelopen jaar en de thema's waarop hij Wonen Limburg adviseerde.

PARTICIPATIE IN ONS DNA

Behalve de Huurdersraad en de regionale huurdersorganisaties, betrekken we ook individuele bewoners in een vroeg stadium bij beleid en activiteiten. Om te weten wat er speelt in een buurt, om verbindingen tussen bewoners te leggen en om talenten te ontdekken en deze in te zetten in de wijken.

BEWONERS WERKEN MEE AAN SCOOTMOBIELBELEID

Het aantal scootmobielgebruikers groeit en hier willen we onze woongebouwen op inrichten. We organiseerden daarom in het najaar van 2018 een goed bezochte bijeenkomst waarin bewoners en experts met ons in gesprek gingen. De uitkomsten gebruikten we voor het verder vormgeven van ons scootmobielbeleid.

THUIS IN UW BUURT

Begin 2018 spraken we in een Wonen Limburg Lab (rondetafelgesprek) met geïnteresseerde bewoners over wederkerigheid. Wat hadden zij in hun buurt of woongebouw nodig om iets voor elkaar te kunnen betekenen? De belangrijkste uitkomsten uit dit gesprek toetsten we in een digitale enquête bij onze huurders onder de noemer Thuis in uw Buurt. Ruim 2.400 huurders reageerden op onze uitvraag. Daardoor kregen we een goed beeld van het contact met bureaus, hulpbereidheid en de wens van een aantal bewoners om aan de slag te gaan met het matchen van vraag en aanbod van talenten in de buurt.

ONDERZOEK STEM

In 2018 ging het onderzoek STEM van start, een nieuwe meting via KWH die voluit Satisfaction, Trust, Engagement Monitor heet. STEM is gericht op huurders die regelmatig contact hebben met Wonen Limburg, maar ook op huurders die al langer dan zes maanden geen contact hebben gehad.

Tot slot worden huurders bevestigd die op enige manier betrokken zijn geweest bij Wonen Limburg of hun buurt. STEM helpt ons inzicht te krijgen in de kwaliteit van onze relatie met onze bewoners. Daarbij zijn drie dingen bepalend: tevredenheid, vertrouwen en betrokkenheid. Het onderzoek gaf aan dat 18% van de huurders meer betrokken wil worden. Hierbij is het van belang dat Wonen Limburg duidelijk aangeeft wat het doel is van de betrokkenheid en welke invloed huurders hebben. En dat we dit op een leuke en uitdagende manier organiseren.

DAG VAN HET HUREN EN DANKJEWELDAGEN

Evenementen zoals de Dankjeweldagen voor vrijwilligers en de Dag van het Huren zijn waardevolle contactmomenten voor ons. De input van al die bewoners gebruiken we in onze beleidsvorming en in onze projecten. Bovendien komen uit deze bijeenkomsten spontane ontmoetingen, dialogen en verbindingen voort, waardoor we steeds beter invulling kunnen geven aan onze participatieopgave.

Tijdens de Dag van het Huren bezochten medewerkers van Wonen Limburg huurders voor een goed gesprek. Uitgerust met koffie- & thee kunnen én een nieuwsgierig oor gingen op zaterdag 13 oktober in totaal 180 collega's (inclusief een aantal collega's van onze samenwerkingspartners) in tweetallen de buurten en wijken in. Die ochtend bezochten we ruim 180 huurders. Voor veel medewerkers waren de gesprekken een mooi moment om onze bewoners te leren kennen. Veel bewoners vonden het fijn dat we in alle rust met hen in gesprek konden gaan.

3.4 NIEUWE ZORGCONCEPTEN

Mensen met verschillende zware en minder zware zorgvragen blijven langer zelfstandig thuis wonen. In Limburg hebben we bovendien te maken met sterke vergrijzing en daarmee met meer vraag naar ondersteunende zorg. Daardoor komen we nieuwe vraagstukken tegen in ons werk. Om daarop een passend antwoord te geven, gaan we samen met onze partners op zoek naar vernieuwende woon- en dienstconcepten. Om de opgave scherper in beeld te krijgen, werken we samen met gemeenten, zorgorganisaties en andere woningcorporaties in de regio.

Housing 2.0

In de Westelijke Mijnstreek werken we mee aan een doorontwikkeling van het Housing-concept. Housing bemiddelt tussen zorgorganisaties en hun cliënten enerzijds en woningcorporaties anderzijds. Daarbij maken we vaak gebruik van afwijkende contractvormen, zoals huur op proef. Daardoor krijgen bijzondere doelgroepen

een kans op een thuis in een van onze buurten. In 2018 besloten we de doelgroep die Housing bedient te verbreden, naar alle mensen die bij het zelfstandig wonen enige vorm van ondersteuning nodig hebben. Hiermee voorkomen we dat er mensen tussen wal en schip vallen en zorgen we ervoor dat iedereen de kans krijgt om een duurzame toekomst op te bouwen.

Bulletproof

Bij wijze van proef zijn we met Kracht in Zorg en de gemeente Sittard-Geleen een samenwerking gestart in het project Bulletproof. Binnen dit project bieden we drie bewoners een duurzame start in een door ons aangeboden huurwoning. In ruil daarvoor levert de bewoner een maatschappelijke bijdrage binnen zijn eigen woonomgeving. Het (maatschappelijke) resultaat wordt gemonitord en de ervaringen uit de pilot nemen we mee in de doorontwikkeling van Housing. Bij een positief resultaat wordt Bulletproof onderdeel van het Housing-concept.

ONTWIKKELING MEDEWERKERS

Onze medewerkers in de buurtwinkels krijgen door veranderingen in de zorg ook te maken met andere vragen dan voorheen; vragen over zorg of ondersteuning maar ook noodkreten waarop direct actie nodig is. We hebben hier aandacht voor in de ontwikkeling en begeleiding van onze medewerkers. Ook in de prestatieafspraken 2019 besteedden we aandacht aan de ontwikkelingen rondom zorg en wonen. Zodat alle partijen weten waar hun verantwoordelijkheid en taakstelling ligt.

AFSPRAKENKADER

In het noorden van ons werkgebied hebben zorgorganisaties, gemeenten en woningcorporaties afspraken gemaakt over de randvoorwaarden voor de huisvesting van kwetsbare mensen. Dit afsprakenkader dient als inspiratie voor andere gemeenten.

HET HUIS VAN MORGEN

In Panningen zetten we in 2018 stappen voor het voortbestaan van het Huis van Morgen. Dit is een demonstratiewoning voor zorgaanpassingen die bewoners helpen langer zelfstandig te wonen. Het huis gaat verder als een stichting en het is de bedoeling om verduurzaming onderdeel te maken van het modelhuis.

NIEUWE BEWONERS EN KANSEN VOOR SCHUTTERSVELD

In 2018 werkten we hard aan een tweede leven voor het voormalige verzorgingshuis Schuttersveld in Venray. In dit woongebouw is plaats voor mensen die op zoek zijn naar een tijdelijke woonplek. Ook een aantal maatschappelijke partners vindt hier hun plek.

Alle nieuwe huurders helpen elkaar waar het kan en samen zorgen ze voor een fijn, leefbaar gebouw. Ook willen de bewoners regelmatig met elkaar de handen uit de mouwen steken om een bijdrage te leveren aan het gebouw en aan de leefbaarheid in de wijk. Bijzonder: alle maatschappelijke partijen zijn geselecteerd door een brede vertegenwoordiging van mensen uit de wijk en de huidige bewoners van het gebouw.

BUURTCIRKEL

Leuke dingen doen met buurtbewoners. Iets voor een ander betekenen. Maar ook zelf af en toe hulp kunnen gebruiken. Dat is Buurtcirkel in Venray. De Buurtcirkel bestond in 2018 een jaar. Er zijn twee cirkels die bestaan uit gemiddeld negen deelnemers die bij elkaar in de buurt wonen. Buurtcirkel is er voor iedereen die wel wat hulp kan gebruiken, groot of klein. Meedoen aan Buurtcirkel betekent dat je nieuwe contacten opdoet en elkaar helpt. In een van de cirkels helpt een groepslid een ander om inzicht te krijgen in zijn financiën. Andere deelnemers eten regelmatig samen. Ze organiseren ook uitjes in groepsverband. Verder doen de deelnemers klusjes voor elkaar, zoals werken in de tuin, en ze bellen als iemand langere tijd niet komt. Die wederkerigheid en onderlinge steun vormen de kracht van een Buurtcirkel. Negen van de tien deelnemers aan het project Buurtcirkel Venray zijn huurders bij Wonen Limburg.

4.

VASTGOED

4.1 ONZE OPGAVE IN VASTGOED

Wonen Limburg is actief in 26 Limburgse gemeenten en in enkele gemeenten in Zuidoost-Brabant. In onze Portefeuillestrategie 2018-2030 staat de strategie voor ons vastgoed. Wonen Limburg zet zich in voor huishoudens die niet zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien. Dit zijn vooral huishoudens met een laag inkomen, maar ook de middeninkomens behoren tot onze doelgroep. Betaalbaarheid van de totale woonlasten is daarbij belangrijk. Daar zorgen we voor door redelijke huurprijzen te vragen en woningen te ontwikkelen met een hoge energetische kwaliteit – en dus lage energielasten.

GEÏNTEGREERDE WIJKEN

We geloven in het inzetten op geïntegreerde wijken, met zowel sociale huurwoningen als woningen boven de huurtoeslaggrens (> € 710,68). Zo ontstaat een variatie aan woningen en bewoners en blijven wijken leefbaar en kleurrijk. Vanuit Wonen Limburg Accent voegen we woningen toe aan de markt die specifiek bestemd zijn voor de middeninkomens.

Ook bij de realisatie van onze vastgoedprojecten zorgen we voor een variatie in woonruimte bestemd voor de verschillende inkomensgroepen. Een mooi voorbeeld is de Piushof in Panningen. Tot 2018 exploiteerden we hier 72 sociale huurwoningen. Die waren verouderd en in 2018 besloten we tot herontwikkeling door sloop-nieuwbouw. Nu bouwen Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent samen met de gemeente een mix van koop-, sociale huur- en vrijesectorhuurwoningen op deze locatie. Hierdoor ontstaat een gevarieerde wijk die ook nog eens zo is ontwikkeld dat ontmoeting en ‘samen wonen’ worden bevorderd.

TIJDELIJKE WONINGEN

De demografische ontwikkelingen in ons werkgebied hebben grote invloed op onze vastgoedopgave.

De komende jaren stijgt met name in Noord- en Midden-Limburg het aantal huishoudens nog, maar daarna neemt het aantal huishoudens af. In navolging van Zuid-Limburg begint ook hier de komende jaren de krimp.

We zijn dan ook terughoudend in het bouwen van reguliere woningen met een afschrijving van vijftig tot honderd jaar, want we willen niet bouwen voor de leegstand. We zetten daarom ook in op tijdelijke huisvestingsconcepten die we afhankelijk van de vraag kunnen inzetten. We noemen deze tijdelijke woningen onze Kompaswoningen; woningen voor mensen die even geen vaste route volgen maar op hun persoonlijk kompas bewegen. Hierbij werken we nauw samen met marktpartijen. Een voorbeeld van een Kompaswoning is het tijdelijke woonconcept Heijmans One.

Deze woning is geschikt voor starters: een- en tweepersoonshuishoudens. In 2018 was, in aanvulling op de 50 al eerder gerealiseerde Kompaswoningen, een aantal locaties in ontwikkeling voor plaatsing van soortgelijke tijdelijke conceptwoningen.

Ook in bestaande gebouwen kunnen we tijdelijke huisvesting creëren. In 2018 maakten we 35 Kompasappartementen in het voormalig verzorgingshuis Schuttersveld in Venray. De verbouwing van het voormalige gebouw van Centrum voor Jeugd en Gezin in Panningen is ook gestart. Hier komen elf tijdelijke woningen voor zorgpartner Dichterbij.

WONINGEN GESCHIKT VOOR JONG EN OUD

De bevolking wordt gemiddeld ouder en ouderen blijven langer thuis wonen. Onze woningvoorraad moet daarbij aansluiten. Daarom zijn de woningen die we toevoegen aan de woningvoorraad zoveel mogelijk levensloopbestendig, of op termijn levensloopbestendig te maken. In Urmond is in 2018 de tweede fase van het project Kattekop opgeleverd, met een variatie van twintig eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Ook startte de bouw van 24 levensloopbestendige woningen in het project Oude Trambaan in Thorn, veertien levensloopbestendige woningen in het plan Aan de Kreppel in Heythuysen en negen levensloopbestendige woningen in de Wiejerd in Montfort.

Deze woningen zijn allemaal inzetbaar en geschikt voor een brede doelgroep. Een gevarieerde samenstelling zorgt er voor dat mensen iets voor

elkaar kunnen betekenen. Denk bijvoorbeeld aan mantelzorg en andere vormen van samenredzaamheid. Halverwege 2018 kochten we 75 sociale nieuwbouw-appartementen in het plan Wertha Boulevard in Weert. Deze appartementen zijn door hun ligging in het centrum en qua plattegrond breed inzetbaar. In 2020 worden de woningen gasloos opgeleverd.

Samen met Stichting Gehandicapten Limburg besloten we eind 2018 een nieuwe woonvoorziening te realiseren voor 28 cliënten in Weert. Iedere cliënt krijgt binnen dit gebouw een ‘eigen’ appartement in een reguliere woonwijk en ontvangt toch 24 uur per dag zorg. Zo dragen we bij aan het behoud van de eigen identiteit van de bewoners en aan hun integratie in de wijk.

VERNIEUWING VAN ONS BEZIT

We passen ook onze bestaande voorraad aan aan de veranderende woonbehoeften van onze bewoners. In 2018 besloten we bijvoorbeeld het gebouw Kuiperplein in Horst zo aan te passen dat het toegankelijk is voor mensen met een zorgvraag. Denk aan een ruimte voor scootmobielen en aan verbrede doorgangen. Tegelijkertijd investeren we in de energieprestatie en de uitstraling van het gebouw.

Als woningen verouderd zijn, bekijken we samen met de bewoners wat de beste ingreep is. Zo besloten we in 2018 te investeren in de Dempseyflat in Sittard. Het woningprogramma passen we aan aan de huidige en toekomstige vraag. 37 kleine appartementen worden herontwikkeld naar 22 ruimere appartementen. Samen met onze partners en huurders spreken we af wat we wanneer gaan doen.

In 2018 realiseerden we een ambitieus project in Helden. Vanuit de samenwerking Stroomversnelling huur verbeterden we 43 bestaande woningen naar nul-op-de-meterwoningen.

Ook in Eygelshoven hebben we vier nieuwe woningen opgeleverd, na sloop van bestaande woningen. In onze gebouwen komen soms ook ruimtes leeg te staan omdat ze niet meer aan de vraag van deze tijd voldoen.

In de Biemansstraat in Weert bouwden we een voormalige ontmoetingsruimte om tot twee appartementen. Eenzelfde besluit namen we voor ruimtes in het gebouw In den Clockenslagh in Maasbree. Hierin realiseren we in 2019 vier appartementen. In St. Odiliënberg is tot slot een verouderde groepswoning getransformeerd naar drie reguliere huurwoningen, waarnaar veel vraag is. Met al deze aanpassingen zorgen we dat ons bezit mee ontwikkelt met de vraag, waarmee we de levensduur van ons vastgoed verlengen.

4.2 ONS WONINGBEZIT

In 2018 verkochten we 123 eenheden en namen we 150 eenheden uit exploitatie, waarvan 11 eengezinswoningen zijn gesloopt en 139 eenheden zijn vervangen of een andere bestemming kregen. Verder kochten we 74 woningen van particulieren, particuliere beleggers en een commerciële belegger. De helft van het aantal woningen verkregen we door de aankoop van 36 appartementen in de Saffierflat in Heerlen. Met deze aankoop zetten we in op verbetering van de leefbaarheid en woonkwaliteit, maar bovenal willen we hiermee het perspectief van de huidige en toekomstige bewoners verbeteren. De totale aankopen zijn als volgt te verdelen:

- 36 appartementen in Heerlen
- 8 eengezinswoningen in Heerlen
- 18 appartementen in Sittard
- 10 eengezinswoningen van particulieren in de regio Parkstad
- 1 eengezinswoning en 1 appartement teruggekocht om weer het volledig eigendom in een complex te verkrijgen

WONINGEN	2018	2017	OVERIG	2018	2017
appartementen	11.753	11.691	bedrijfsruimte	178	200
begeleid wonen	778	784	bergruimte	33	36
chalet	71	65	garage / overdekte	1.609	1.613
eengezinswoningen	9.668	9.719	parkeerplaats		
logeerkamer	104	104	parkeerplaats / overig	1.917	1.907
seniorenwoning	3.285	3.285	kinderopvang	9	9
standplaatsen en	141	143	ontmoetingsruimte	83	84
woonwagens			praktijk	5	5
verzorgingscentra*	2	114	wijkgebouw	2	2
woonzorgwoning	462	462			
TOTAAL	26.264	26.367	TOTAAL	3.836	3.856

* Door transformatie van het voormalig verzorgingshuis Schuttersveld is het aantal eenheden met 112 afgenomen. Hiervoor in de plaats zijn 35 appartementen aan het bezit toegevoegd.

4.3 WAT DEDEDEN WE AAN NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE?

OPGELEVERDE PROJECTEN

In de loop van het jaar 2018 werden 8 projecten opgeleverd met in totaal 70 woningen.

OPGELEVERD IN 2018

Naam	Locatie	APPAR- TEMENT	GROND- GEBONDEN WONING	MAAT- SCHAPPE- LIJK	ZORG	Samenwerking ketenpartner	DAEB/ niet-DAEB
		Aantal	Aantal	Aantal	Aantal		
Henckensstraat	Eygelshoven		4			ja	DAEB
Kattekop fase 2	Urmond		20			ja	DAEB
Schuttersveld	Venray	35				ja	DAEB/ Transformatie
Vervangen woonwagens	Weert		1			nee	DAEB
Vervangen woonwagens	Maasbree		2			nee	DAEB
Vervangen woonwagens	Sittard		3			nee	DAEB
Esdoornlaan	Sint Odiliënberg		3			ja	DAEB
Biemansstraat	Weert	2				ja	DAEB
TOTAAL		37	33	0	0		

PROJECTEN IN UITVOERING

Onderstaande 21 projecten waren eind 2018 in uitvoering. Totaal gaat het hier om 559 woningen.

IN UITVOERING IN 2018

Naam	Locatie	APPAR-	GROND-	MAAT-	ZORG	Samenwerking ketenpartner	DAEB/ niet-DAEB
		TEMENT	GEBONDEN WONING	SCHAPPE- LIJK	Aantal		
Zuidsingel	Venray	33	17			ja	DAEB/ niet-DAEB
Oude Trambaan	Thorn		24			ja	DAEB
Aan de Kreppel	Heythuysen		14			ja	DAEB
De Wiejerd	Montfort		9			ja	DAEB
Antoniuspark	Horst		8			ja	DAEB
Vondersestraat	Horst		8			nee	niet-DAEB
Stroomversnelling	Helden		43			nee	Stroomversnelling
Nijverheidsstraat	Panningen				11	nee	DAEB
Werthaboulevard	Weert	75				ja	DAEB
San Damiano	Venray	18				nee	DAEB
Appartementen Brukske	Venray	20				nee	DAEB
SGL Weert	Weert				28	ja	DAEB
Kuyperplein	Horst	48				ja	DAEB Energie
Clockenslagh	Maasbree	4				ja	DAEB Transformatie
Dempsey flat	Sittard	38				ja	DAEB Transformatie
De Afhang	Horst		40			ja	DAEB
Piushof (combi)	Panningen		54			ja	DAEB/ niet-DAEB
Schuttersveld	Venray			5		ja	DAEB/ Transformatie
6 woningen voor Sinti	Urmond		6			ja	DAEB
Californischeweg	Grubbenvorst		3			nee	DAEB
Extra energie- projecten	Venray, Sevenum, Maasbree		53			nee	DAEB Energie
TOTAAL		236	279	5	39		

PROJECTEN IN VOORBEREIDING

Aan het einde van 2018 waren onderstaande 11 projecten in een voorbereidingsfase.

Totaal betreft het hier 221 woningen.

IN VOORBEREIDING IN 2018

		APPAR- TEMENT	GROND- GEBONDEN WONING	MAAT- SCHAPPE- LIJK	ZORG		
Naam	Locatie	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Samenwerking ketenpartner	DAEB/ niet-DAEB
Leunen Zuid	Venray		23			nee	DAEB
De Comert	Horst		10			nee	DAEB
Prins Bernhardstraat	Venray	20	4			nee	DAEB
Bosweg	Montfort		20			nee	DAEB
Politiebureau	Herkenbosch		15			nee	DAEB
Meergeneratie- woningen	Beek		24			nee	DAEB
Kattekop fase 3	Urmond		11			ja	DAEB
HTS - Dr. Jaegerstraat	Heerlen		13			nee	DAEB
Manresa	Venlo	46				nee	niet-DAEB
Kruitweg	Venray		15			nee	DAEB
Kompaswoningen	Weert		20			nee	DAEB
TOTAAL		66	155	0	0		

4.4 ONDERHOUD

Prettig wonen begint bij een goede, betaalbare woning. We onderhouden onze woningen en gebouwen daarom goed. Er komen steeds meer en nieuwe technische mogelijkheden om de kwaliteit van ons bezit te monitoren. In 2018 zijn we begonnen met enkele pilots in het kader van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) Dit houdt in dat we niet te maken hebben met een traditionele opdrachtgevers- en opdrachtnemersrol, maar het onderhoudsbedrijf (in dit geval de schilder) denkt vooraf mee over de slimste onderhoudsaanpak op basis van de economische levensduur van vastgoed. Hierbij schetst zij enkele scenario's ten opzichte van het regulier volgen van de levensduurcyclus, waarna een keuze wordt gemaakt voor de meest duurzame oplossing. Deze samenwerking leidt uiteindelijk tot een forse daling van de onderhoudskosten en verbetert daarnaast de kwaliteit, versnelt de doorlooptijd en verhoogt de klanttevredenheid.

Ook zijn we in 2018 een pilot gestart met het toepassen van sensoren op de buitenschil van onze woningen. Hiermee monitoren we de komende drie jaar op welke wijze de kwaliteit van de materialen veroudert. Dit is een samenwerking met de TU Eindhoven en Duurabel B.V.

4.5 INCIDENTEN

In 2018 hadden we helaas ook te maken met een aantal incidenten. In Weert probeerde een bewoner zijn eigen woning in brand te steken. Dit hebben we gelukkig kunnen voorkomen, waarna de bewoner professionele begeleiding kreeg. Ook op de Van Weerden Poelmanstraat in Heerlen ontstond een brand, met gelukkig alleen materiële schade als gevolg. Daarnaast vatte in Venray de schuttingen van zes woningen vlam en is ook een tuinhuis afgebrand. De brand is niet overgeslagen naar de omliggende woningen. In Roermond ontstond brand in het woongebouw Achter de Cattetoren. Een appartement liep daarbij flinke rookschade op. Nadat de hulpdiensten de bewoners van het gebouw hadden onderzocht, kon iedereen terugkeren naar zijn woning. De bewoners van het getroffen appartement moesten de nacht elders doorbrengen. In de scootmobielstalling bij het woonzorgcomplex Zuyderborgh in Weert is tweemaal een brand geweest. We hebben voor de bewoners die echt onthand waren zonder scootmobiel in samenwerking met Medipoint snel vervangende scootmobiele kunnen regelen. Bij vijf woningen in Maasbracht werd in april een gaslek ontdekt. De bewoners werden op tijd in veiligheid gebracht en konden aan het einde van de dag met een gerust hart terug naar huis. Aan de Dr. Kuiperstraat in Weert werd in mei van dit jaar waterschade ontdekt op de zesde etage.

Onze ketenpartner was snel ter plaatse om het probleem te verhelpen. Eind augustus werd aan de Annadaelstraat in Sittard een bewoner 's nachts opgeschrikt toen een auto haar appartement inreed. De bestuurder is naar het ziekenhuis gebracht, de bewoner zelf bleef ongedeerd maar moest wel een aantal dagen elders worden ondergebracht. In december viel een bewoner met zijn scootmobiel van een liftplateau in een complex aan het Kuiperplein in Horst. De bewoner is met verwondingen naar het ziekenhuis gebracht. Eveneens in december zijn twee bewoners in Schuttersveld geëvacueerd vanwege een waterlekkage.

4.6 DUURZAAMHEID

We willen zo goed mogelijk omgaan met de biodiversiteit, het klimaat, onze grondstoffen, de natuur en de menselijke basisbehoeften. Hoe we dat doen, hebben we in 2018 opnieuw gedefinieerd in onze duurzaamheidsvisie. Daarin beschrijven we onze langetermijndoelstellingen die Wonen Limburg klaar voor morgen maken. We onderscheiden daarin de thema's (Duurzaam) Samen Leven, Materialen, Groen, Energie en Mobiliteit. In paragraaf 8.1 leest u hier meer over.

ONZE DOELSTELLINGEN

Op het thema Energie doen we al heel veel. Dat heeft te maken met onze eigen hoge ambities en met veranderingen in wet- en regelgeving. Hiervoor formuleerden we eerder in de wensportefeuille onze kortetermijndoelstellingen. Op de overige thema's Materialen, Groen, Mobiliteit en Samen Leven formuleren wij het komende jaar de kortetermijndoelstellingen. De doelstellingen uit de wensportefeuille:

- een gemiddelde energie-index binnen de klasse 1,21 t/m 1,40 (energielabel B) in 2020. In 2020 moet 50% van de woningvoorraad een energielabel A of B hebben en in 2025 moet dat 75% zijn;
- 20% CO₂-reductie (2020 ten opzichte van 2010);
- 20% aandeel duurzame energie in onze nieuwbouw.

Wonen Limburg wil in 2050 volledig CO₂-neutraal zijn. Dat houdt in dat onze woningen geen gebruik meer maken van fossiele brandstoffen, maar van duurzame energie. Daarnaast zijn alle materialen en grondstoffen die we gebruiken in het vastgoed vanaf dat moment duurzaam gewonnen en geproduceerd. We streven ernaar om in 2030 al een aanmerkelijk deel van onze woningen aardgasloos te hebben gemaakt.

Deze stevige doelstellingen zijn vertaald naar beleid voor bestaande bouw en nieuwbouw. In 2018 betekende dit:

Minimaal energielabel B bij renovatie

Om de gemiddelde energie-index en daarmee het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad te verbeteren, hebben we de energetische verbetering van 4.000 woningen in 2017 aanbesteed en gegund aan vier ketenpartners. Dit betekent dat we de komende jaren gemiddeld twintig woningen per week aanpakken en opleveren. Hier is een investering van ongeveer 100 miljoen euro mee gemoeid. Dit doen we om het comfort van de woningen te verbeteren en het gebruik van fossiele brandstoffen te verminderen. Het heeft bovendien een gunstig effect op de totale woonlasten van onze bewoners. Zeker omdat we dit tot en met 2020 zonder huurverhoging uitvoeren. De energielasten van bewoners dalen dus sterk, terwijl de huur gelijk blijft. De werkzaamheden bestaan waar nodig en mogelijk uit vloer- en spouwisolatie, dakisolatie, een nieuwe HR-ketel, HR++ glas en nieuwe kozijnen. In 2018 zijn 1507 woningen energetisch aangepakt en is een flinke stap gezet om eind 2020 4.000 woningen gereed te hebben.

Stroomversnelling

Onder de vlag van het initiatief de Stroomversnelling verduurzamen we woningen tot nul-op-de-meter. Dat zijn heel goed geïsoleerde woningen die over een heel jaar gezien energetisch zelfvoorzienend zijn. In 2018 zijn in Helden 43 woningen getransformeerd naar nul-op-de-meterwoningen. Hoe we verdergaan met deze transformatie is nog onzeker. De technische ontwikkelingen gaan snel en er is passende wet- en regelgeving voor energiezuinig bouwen. Toch blijven de kosten van deze renovaties hoog en dat maakt het moeilijk voor ons om ze op grote schaal toe te passen.

We blijven in gesprek, houden nieuwe toepassingen in de gaten en dagen de markt uit tot innovatie.

Zeer zuinige nieuwbouw

Bij onze nieuwbouwprojecten zijn zeer zuinige woningen met EPV sinds 2017 de norm. EPV staat voor energieprestatievergoeding. Dat is een vergoeding die we onze huurders mogen vragen voor maatregelen om hun woning energieneutraal en aardgasloos te maken. Verschillende nieuwbouwprojecten, waaronder de Oude Trambaan (Thorn), Aan de Kreppel (Heythuysen) en De Wiejerd (Montfort) zijn op deze basis in aanbouw. Ook de woningen in het plan Piusshof, waarvoor eind 2018 het besluit is genomen, realiseren we met een energieprestatievergoeding.

Zonnig-Limburg

In 2018 hebben we met tien andere Limburgse corporaties het samenwerkingsverband Zonnig-Limburg succesvol afgesloten. Zonnig-Limburg maakte het bewoners mogelijk om zonnepanelen te laten plaatsen op hun huurwoning. In 2018 behaalden we onze doelstelling om op ruim 3.000 huurwoningen in heel Limburg zonnepanelen te plaatsen. We gaan natuurlijk door met de plaatsing van zonnepanelen op onze eigen huurwoningen. Gemiddeld gaat het om acht panelen per woning die met elkaar jaarlijks ongeveer 2.000 kWh aan stroom opleveren.

Lagere energierekening

Met onze duurzaamheidsdoelstellingen werken we aan een schoner milieu. Net zo belangrijk is dat we de woonlasten voor onze huurders beheersbaar houden. Daarom blijven we investeren in zonnepanelen en andere vormen van duurzame energieopwekking. Daarnaast lichten we onze huurders voor over energiebesparing. Zo geven we besparingstips in ons bewonersblad 'In de buurt van...' en leiden we huurders op tot energiecoach.

ENERGIE-INDEX	<=0.60	0.61-0.8	0.81-1.20	1.21-1.40	1.41-1.8	1.81-2.10	2.11-2.40	2.41-2.70	>=2.71
ENERGIE-LABEL	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Heerlen	31	21	344	234	863	202	186	132	187
Horst	2	40	432	382	932	470	165	84	32
Panningen	2	15	403	291	603	555	292	116	88
Roermond	8	39	634	800	1369	504	276	140	82
Sittard - Urmond	12	3	217	202	880	340	152	41	47
Venray	0	34	734	601	1189	950	316	119	80
Weert	16	0	959	540	1351	1120	267	90	23
VVE	0	30	430	532	1073	332	73	22	5
TOTAAL	71	182	4153	3582	8260	4473	1727	744	544

* De energetische verbeteringen uitgevoerd in 2017 en 2018 zijn nog niet verwerkt in deze tabel.

4.7 ZO DOEN WE ONZE VASTGOEDSTURING

WENSPORTEFEUILLE

In ons portefeuilleplan hebben we een groeiambitie geformuleerd. Maar in de praktijk merkten we dat het lastig is om vastgoed aan te kopen. Dat kwam doordat we regelmatig te laat op de hoogte waren van proposities of tenders die in de markt werden uitgezet. We merkten bovendien dat er vaak meer werd geboden dan wij kunnen en willen betalen voor een aankoop. Om succesvol te zijn, moeten we dus eerder in een traject betrokken zijn of als enige partij met de verkoper kunnen handelen. In 2018 gingen we daarom een samenwerking aan met Capital Value. Dat is een landelijk werkende organisatie met een groot netwerk. Samen stellen we een programma van eisen op en op basis daarvan gaat Capital Value aan de slag om portefeuilles voor ons aan te kopen. Met succes: in 2018 leidde deze aanpak tot een eerste aankoop.

Duurzaamheid

Onze duurzaamheidsambities uit het portefeuilleplan geven we op innovatieve manieren vorm. We organiseerden bijvoorbeeld mede de innovatiepitch 'Limburg klaar voor morgen'. Het idee van Hamwells Europe B.V. - de e-shower BLUE - kwam hierbij als allerbeste uit de bus. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om aan te sluiten op collectieve restwarmte, zoals Het Groene Net in Sittard-Geleen.

Nieuwbouw en innovatie

Mede door toenemende bouwkosten wordt het moeilijker om uit de kosten te komen als we betaalbare nieuwe woningen willen bouwen. Dat dwingt ons om creatiever te kijken naar ons bouw- en aanbestedingsproces.

Een voorbeeld hiervan is onze deelname aan het project Bouwstromen. Door samen te werken en slimme coalities te sluiten, kunnen we toch duurzame en flexibele nieuwbouw realiseren, die ook nog eens betaalbaar is voor onze bewoners.

In de transformatieopgave namen we ook een toename van zelfbeheer en eigenaarschap op. Zo organiseren huurders het beheer van hun woongebouw steeds vaker deels zelf, tegen een verlaging van de servicekosten. We ontwikkelen ook coöperatieve vormen van eigenaarschap met onze huurders. In Ell is al een wooncoöperatie in oprichting, en ook in andere kernen is interesse in coöperatievorming. Voor deze vormen van economisch eigenaarschap hebben we tot 2030 250 woningen voorzien. Daarnaast hebben we tot en met 2022 jaarlijks 105 verkopen van juridisch eigendom ingepland. Daarna worden dat tachtig jaarlijkse verkopen.

Rapportage

In het portefeuilleplan staan doelstellingen voor de (middel)lange termijn omschreven. Jaarlijks monitoren we hoe ver we zijn met deze doelstellingen. In 2018 verkochten we 123 woningen en leverden we 30 nieuwe gasloze woningen op. Elf woningen werden vanwege hun slechte technische kwaliteit afgebroken. En bijna 1.800 woningen verbeterden we energetisch, waardoor de totale woonlasten van de bewoners afnamen.

De bewaking, rapportage en eventuele bijsturing van de opgave doen we in onze maand- en tertiaalrapportages. Aan de hand van de tertiaalrapportage informeren we ook de Raad van Commissarissen over de realisatie van onze doelstellingen.

MARKTWAARDERING

In onze jaarrekening waardeerden we ook in 2018 ons bezit op marktwaarde, zoals de Woningwet ons verplicht. Deze manier van waarderen, hanteren we sinds 2013. Sinds 2015 nemen we deze waardering ook op in onze jaarrekening. In 2018 kozen we opnieuw voor de zogeheten 'full waarderingen' voor eind 2018. Daarbij taxeren externe taxateurs een derde van de portefeuille. Omdat we vanaf het verslagjaar met nieuwe taxateurs werken, wordt voor het overige bezit een zogenoemde aannemelijkheidsverklaring afgegeven.

Voor de bepaling van de marktwaarde heeft de wetgever een Handboek modelmatig waarderen opgesteld. Dit handboek geeft woningcorporaties handvatten bij de bepaling van de marktwaarde. Wij kiezen voor de variant met vrijheidsgraden, waarmee we de marktwaarde voor de jaarrekening zo reëel mogelijk kunnen bepalen. Hierbij gebruiken we ook referentietransacties van vrije verkoopwaardes van individuele woningen en transacties tussen beleggers onderling.

BELEIDSWAARDE

Naast het begrip marktwaarde in verhuurde staat, heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ook de beleidswaarde geïntroduceerd. Dit staat in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In deze berekening speelt ook het beleid van de corporatie een rol. Dit heeft twee doelstellingen:

- Het geeft Aw/WSW inzicht in de waarde en financiële positie, rekening houdend met de continuering van de maatschappelijke opgave.
- Het geeft stakeholders inzicht in het verschil in waarde, en daarmee vermogen, dat een corporatie inzet voor haar maatschappelijke opgave.

Voor de berekening van de beleidswaarde wordt de marktwaarde in verhuurde staat op basis van vier factoren naar beneden bijgesteld. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De maatschappelijke bestemming wordt verder toegelicht in hoofdstuk 7.

PORTEFEUILLE- EN ASSETMANAGEMENT

Onze afdeling Assetmanagement vertaalt de Portefeuillestrategie 2018-2030 van strategisch portefeuilleniveau naar een tactisch niveau. Op basis daarvan maken we complexstrategieën. Elk complex beoordelen we minimaal eens per drie jaar op verschillende onderdelen. Die up-to-date informatie vertalen we vervolgens naar onze dagelijkse werkzaamheden. Hierbij leggen we de laatste hand aan het inzichtelijk maken van de kasstromen per complex. Dit zorgt ervoor dat we binnen onze organisatie het juiste gesprek voeren over de inzet van onze financiële middelen.

In 2018 gingen we op zoek naar een softwaretool die ons in deze werkzaamheden kan ondersteunen. We verwachten die tool in de eerste helft van 2019 te kunnen implementeren.

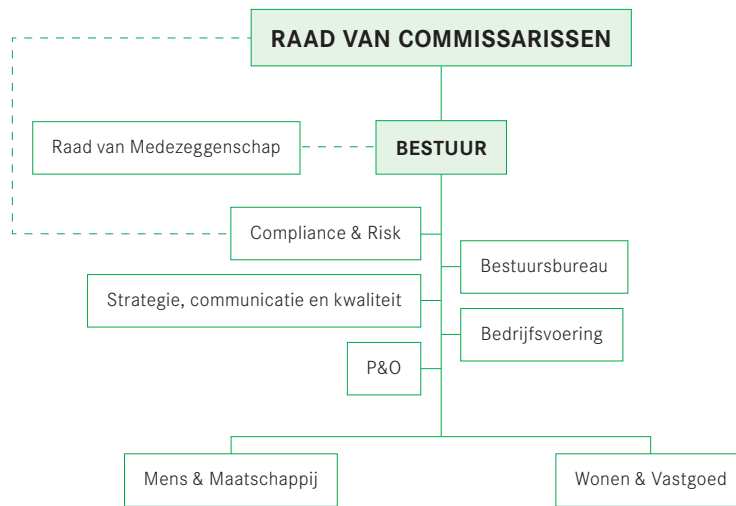
De samenwerking tussen portefeuillemanagement en assetmanagement heeft ons inzicht gegeven in onze mogelijke belastingvoordelen. Met de Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen (BsGW) gingen we in gesprek om de WOZ-waardes in lijn te brengen met onze getaxeerde leegwaarde. Daardoor hoefden we in 2018 ruim € 300.000,- minder belastingen af te dragen.

Via portefeuillemanagement, assetmanagement en operationeel management is de vertaalslag van strategisch niveau naar tactisch en operationeel niveau geborgd in onze organisatie. Voor onze huurders betekent dit dat we alle relevante informatie meewegen in de beslissing hoe we de komende jaren omgaan met onze woningen. Het creëren van maatschappelijke waarde staat voor ons altijd voorop, wat tot uitdrukking komt in de betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen.

5. ONZE ORGANISATIE

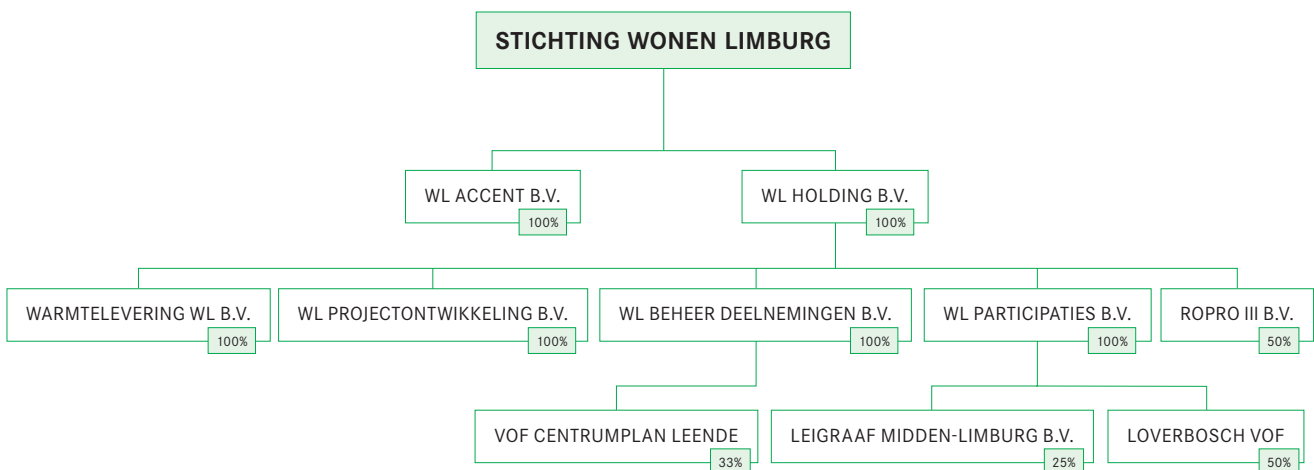
5.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Eind 2018 zag ons organisatiemodel er zo uit:



5.2 FAMILIE- EN NEVENSTRUCTUREN

In 2018 zag onze structuur er zo uit:



5.3 DOCHTER- EN ZUSTERONDERNEMINGEN

De Stichting Wonen Limburg is verbonden met verschillende dochter- en zusterondernemingen:

NAAM	BELANG (direct of indirect)	EIGEN VERMOGEN (€)	JAARRESULTAAT (€)	VERSTREKTE LENINGEN (€)
		31-12-2018	2018	31-12-2018
Wonen Limburg Accent B.V.	100%	283.024	79.348	-
Wonen Limburg Holding B.V.	100%	6.958.773	476.384	4.413.720
WL Participaties B.V.	100%	-3.417.222	477.236	-
WL Projectontwikkeling B.V.	100%	987.079	2.139	-
Warmtelevering WL B.V.	100%	-52.588	15.093	-
WL Beheer Deelnemingen B.V.	100%	-730.856	38.256	-
Ropro III B.V.	50%	-2.902.642	-39.463	-
Loverbosch VOF	50%	-869	-122	-
Leigraaf Midden-Limburg B.V.	25%	1.535.178	-401.056	-
VOF Centrumplan Leende	33%	4.395.184	53.977	-

WONEN LIMBURG HOLDING B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

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

WONEN LIMBURG PARTICIPATIES B.V.

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

WONEN LIMBURG PROJECTONTWIKKELING B.V.

Het doel van deze vennootschap is:

- het ontwikkelen van bouwprojecten en bestemmingsplannen;
- het realiseren van deze bouwprojecten;
- de verwerving, exploitatie of vervreemding van registergoederen;
- het uitvoeren van alle werkzaamheden die voor de feitelijke realisatie van bestemmingsplannen nodig zijn;
- het leveren van management.

Dit alles in het belang van de volkshuisvesting binnen het werkgebied van Wonen Limburg.

WARMTELEVERING WONEN LIMBURG B.V.

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

WONEN LIMBURG BEHEER DEELNEMINGEN B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

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

ROPRO III B.V. (50% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het:

- ontwikkelen van bouwprojecten en bestemmingsplannen;
- realiseren van deze bouwprojecten;
- verwerven, exploiteren of vervreemden van registergoederen;
- uitvoeren van alle werkzaamheden die voor de realisatie van bestemmingsplannen nodig zijn;
- leveren van management.

VOF LOVERBOSCH (50% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het gezamenlijk en voor gemeenschappelijke rekening en risico ontwikkelen, realiseren, en verkopen van koopwoningen op twee percelen aan de Koestraat te Asten.

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

Het doel van deze vennootschap is het:

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

VOF CENTRUMPLAN LEENDE (33% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het:

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

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

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

Wonen Limburg Accent B.V. is op 16 december 2017 opgericht in het kader van de door de Woningwet ingegeven juridische splitsing van het DAEB en niet-DAEB bezit (Dienst van Algemeen Economisch Belang). De vennootschap heeft ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

THUIS IN LIMBURG (SAMENWERKINGSVERBAND)

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

5.4 ONZE MEDEWERKERS

Eind 2018 werkten 247 medewerkers bij Wonen Limburg (eind 2017: 248 medewerkers). De gemiddelde leeftijd was 47 jaar. In de top waren 42% vrouwen werkzaam, in de subtop 58%.

STRATEGISCHE KOERS

In 2018 vertaalden we onze nieuwe strategische koers naar onze dagelijkse werkzaamheden. Medewerkers namen deel aan allerlei activiteiten waarin ze zich konden verdiepen in of bijdragen aan de strategische koers. Bijvoorbeeld het project Met tweetallen de wijk in, waarin een medewerker van de buurtwinkel samen met een collega van de backoffice aan de slag ging met een zelf georganiseerde activiteit voor bewoners.

INZETBAARHEID

We investeerden in (toekomstige) inzetbaarheid door veel aandacht te besteden aan individuele gesprekken met medewerkers. Gesprekken waarin talent, toekomst en gevraagde rollen van medewerkers aan de orde kwamen. In ons eigen opleidingsprogramma Duurzaam Leren en Ontwikkelen waren er veel mogelijkheden voor collega's om zich te ontwikkelen of een stap te maken naar andere werkzaamheden. We blijven de ontwikkeling van medewerkers bevorderen, zodat we van elkaar blijven leren en samen steeds een stap verder komen. In 2018 begonnen we de doorontwikkeling van de gesprekkencyclus in lijn met de strategische koers.

WERVING

We ontvingen weer meer scholen en studenten in ons Wonen Limburg Huis. Mede hierdoor lukt het ondanks een krappe arbeidsmarkt om het aantal stagiaires op peil te houden. In totaal vulden we 39 vacatures in, 15% intern en 85% extern. We vernieuwden ook onze website werkenbijwonenlimburg.nl, die werkzoekenden

met passende talenten en het juiste 'DNA' verleidt om te reageren. Ook brachten we huurders in contact met mogelijke werkgevers in ons netwerk, via onder meer wijkbezoeken en ons bewonersblad 'In de buurt van...!'.

WERKDRUK

Uit ons werkdrukonderzoek in 2018 bleek dat medewerkers een gemiddelde werkdruk beleven. Verder zijn ze volgens het onderzoek heel erg betrokken bij het werk en bij de bewoners van Wonen Limburg. We zien tegelijkertijd ook een stijging van het verzuim: van 3,98 % in 2017 naar 4,61 % in 2018. Een rol hierin speelt de hogere mentale belasting van medewerkers die veel in de wijk komen; er zijn meer bewoners met grotere of complexe persoonlijke problemen. Ook komt agressie voor tussen bewoners onderling en tussen bewoners en onze medewerkers. In 2018 bereidden we een programma voor dat in 2019 start: Samen Veilig. Hiermee willen we medewerkers ondersteunen en helpen grenzen stellen.

MEDEWERKERSVERDELING PER 31 DECEMBER	2018
Full-time equivalents (fte's) excl. oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden	219,41
Aantal medewerkers	247
Percentage parttimers	58%
Percentage vrouwen	54%
Percentage mannen	46%
Vrouwen top	42%
Vrouwen subtop	58%
Aantal indiensttreders	12
Aantal uitdiensttreders	13
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 20 – 35 jaar	27
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 35 – 50 jaar	111
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 50 – 65 jaar	107
Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder	2
Gemiddelde leeftijd Wonen Limburg totaal	47
Verzuim 2017	3,98%
Verzuim 2018	4,61%

5.5 RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Onze medezeggenschapsvorm sluit aan bij de veranderende belevingswereld van medewerkers en de organisatieopzet van Wonen Limburg. Directe en participatieve medezeggenschap van en door medewerkers staat bij ons voorop.

MISSIE EN VISIE

De Raad van Medezeggenschap (RvM) heeft een heldere missie: ‘Samen-werken aan ons 2e thuis’ en een duidelijke visie: ‘het regisseren van medezeggenschap en het bewaken van het organisatiebelang vanuit het perspectief van de medewerkers’. De sleutel van het succes is dat we medewerkers weten te betrekken. Zij worden aangesproken op hun talenten en daardoor kunnen hun kwaliteiten optimaal tot hun recht komen.

VAN BEDOELING NAAR DOELEN

De wereld verandert in hoog tempo. Dit heeft niet alleen gevolgen voor het beleid en de koers van Wonen Limburg, maar ook voor de rol en positie van de RvM. Daar komt bij dat de samenstelling van het team behoorlijk is gewijzigd. Reden genoeg om ruim te investeren in coaching en begeleiding.

In 2018 keken we als RvM ook kritisch naar onszelf: waar staan we nu, hoe past onze structuur daarbij en wat is ons toekomstbeeld?

Coaching team

In het verslagjaar volgden we een tweedaagse training om de onderlinge samenwerking en samenredzaamheid binnen de RvM te verbeteren. Met zogenaamde kleurenprofielen verkenden we onze eigen kwaliteiten en stonden we stil bij het ophalen bij en betrekken van alle collega's bij onze doelstellingen. Ook onze verhouding tot de bestuurders van Wonen Limburg kwam aan de orde. Met bestuurder Ger Peeters voerden we een introductiedialoog over de ontwikkelingen binnen de dienstverlening van onze organisatie. We onderzochten samen wat die ontwikkelingen betekenen voor individuele medewerkers en voor de rol van de RvM.

Coaching on the job

Als vervolg op de tweedaagse training doorliepen we een coachingstraject met een externe adviseur/coach. Samen keken we wat er nodig is om medezeggenschap een nog vanzelfsprekender onderdeel van onze organisatie te maken. Kennis en keuzes uit deze bijeenkomsten wilden we graag verankeren in onze dagelijkse aanpak. Daarvoor sloten we een overeenkomst met Rob van Etten van OR-coach.nl.

Hij bezoekt vergaderingen, geeft feedback op onze aanpak van verschillende thema's, stelt kritische vragen en denkt mee. Het uitgangspunt is steeds dat medezeggenschap van iedereen is, niet alleen van de RvM. Dit is een intensief traject dat doorloopt in 2019.

SAMENSTELLING RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Het Dagelijks Bestuur van de RvM is de rechtsopvolger onder algemene titel van de vroegere ondernemingsraad. Het Dagelijks Bestuur is binnen Wonen Limburg de OR als bedoeld in de WOR. De coördinatoren zijn medewerkers die deelnemen aan de Raad van Medezeggenschap in de rol van:

- coördinator algemeen
- coördinator commissie (project)
- coördinator buurtwinkel

Zij zijn geen OR-leden in de zin van de WOR en ze worden door het Dagelijks Bestuur benoemd.

De RvM bestaat eind 2018 uit het Dagelijks Bestuur en negen coördinatoren. Het maximale aantal coördinatoren is achttien. Coördinatoren blijven in principe voor langere tijd aan. Het Dagelijks Bestuur vervult vooral een procesrol en zet in samenspraak met het bestuur vraagstukken verder uit in de organisatie. De inhoud van de advisering is aan de coördinatoren en medewerkers. De rol van de coördinatoren is verder onder meer dat ze procesbegeleider van een commissie zijn. De commissies worden aangevuld met medewerkers uit de organisatie. Ook in 2018 waren in de verschillende project- en werkgroepen veel medewerkers betrokken bij organisatievraagstukken en beleid.

LEDEN RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Dagelijks Bestuur Raad van Medezeggenschap op 31 december 2018:

Lieke Weling

voorzitter DB RvM en voorzitter RvM

Stephan Gross

vicevoorzitter DB RvM en vicevoorzitter RvM

Michel Wilms

Lid DB RvM

Martin Delhij

Lid DB RvM

**COÖRDINATOREN RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP OP
31 DECEMBER 2018:**

Sandra Offermans

*coördinator RvM voor buurtwinkel Heerlen en commissielid
Wijzigingen functiehuis/functiebeschrijving(en)*

Jos Valke

coördinator RvM voor de buurtwinkel Sittard

Richard Veldhuizen

algemeen coördinator RvM en commissielid CAO

René Roumans,

coördinator RvM voor de buurtwinkel Sittard

Claudine Jeurissen

*coördinator RvM voor de buurtwinkel Roermond en
commissielid Arbo*

Daniël de Wit

coördinator RvM voor de buurtwinkel Venray

Roy van Dinther

algemeen coördinator RvM

Inge Nabbe

coördinator RvM voor de buurtwinkel Horst en Panningen

Susanne Scheepers

algemeen coördinator RvM

ONDERSTEUNING RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Ine Rutten

ambtelijk secretaris RvM

**ONDERWERPEN WAARMEE DE RAAD VAN
MEDEZEGGENSCHAP ZICH BEZIGHIELD**

INSTEMMINGSAAVVRAGEN

In 2018 kwamen er twee aanvragen voor instemming voorbij.

Instemmingsaanvraag personeelshandboek

De RvM is gevraagd om in te stemmen met inhoudelijke wijzigingen en een nieuwe vormgeving van het personeelshandboek. De RvM stemde in met de invoering van de inhoudelijke wijzigingen en het invoeren van het Gedragshandboek op voorwaarde dat personeelsregelingen en -formulieren goed vindbaar zouden zijn op intranet met adequate verwijzingen. Samen met de RvM hebben P&O en de werkgroep personeelshandboek goede oplossingen gevonden voor de verminderde vindbaarheid van personeelsregelingen en -formulieren op intranet. Ten aanzien van deze aanvraag is waardering uitgesproken over de constructieve houding van de werkgroep belast met de instemmingsaanvraag.

Instemmingsaanvraag werkwijze opstelling RI&E

De RvM is gevraagd om in te stemmen met de werkwijze (op branchespecifieke onderwerpen) om een Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) op te stellen. Ook werd instemming gevraagd op de wijze van uitvoering via vragenlijsten aan de leidinggevenden en kreeg de RvM een doorkijk naar het voltraject met een tijdpad. De RvM stemde in met de voorgestelde werkwijze om een RI&E op te stellen.

ADVIESAANVRAGEN

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

De RvM adviseerde in 2018 bij een adviesaanvraag van het bestuur en een van de Raad van Commissarissen. Deze hadden betrekking op:

Functiehuis

Veel van de functiebeschrijvingen dateren van 2011 en 2012. Het is dus nodig om te toetsen of functiebeschrijvingen nog actueel zijn. Dit noemen we het onderhoud aan het functiehuis.

Bij dit onderhoud aan het functiehuis worden geleidelijk nieuwe functiebeschrijvingen ingevoerd, bestaande aangepast en oude ongebruikte functiebeschrijvingen ingetrokken. De verwachting was dat alle functies voor eind 2016 zouden zijn behandeld. Dat is in 2016 én 2017 niet gelukt. In 2018 volgde slechts één adviesaanvraag. Helaas moet nog steeds meer dan helft van de functies herschreven worden. Dit gaat een behoorlijk deel van de medewerkers aan.

De gewijzigde functiebeschrijvingen worden stapsgewijs ter advisering voorgelegd aan de RvM. Hiervoor heeft de RvM de commissie wijziging functiehuis – functiebeschrijving(en) opgericht. Deze commissie pakt elke adviesaanvraag op met de betrokken functiehouders en met medewerkers uit de organisatie die hierover willen meedenken. Advisering over deel 10 van het onderhoud aan het functiehuis is begin 2018 afgerond.

In 2018 ontving de RvM een adviesaanvraag voor het updaten van deze functies:

- onderhoud functiehuis 2015-2016-2017-2018, deel 10:
 - aanpassen van de functies administratief specialist en P&O service medewerker;
 - schrappen van de functie P&O service specialist.

Voor deze adviesaanvraag onderhoud functiehuis bracht de RvM een positief advies uit met een vraag om aandacht voor heldere communicatie van de processtappen.

Herbenoeming bestuurders

De RvM ontving van de Raad van Commissarissen een adviesaanvraag voor herbenoeming van de bestuurders. De RvM heeft een positief advies uitgebracht over deze adviesaanvraag en daarbij drie aandachtspunten meegegeven.

Tot slot is de RvM in 2018 geïnformeerd over de volgende onderwerpen:

- ontwikkelingen binnen het team Publieke Waarde
- externe vertrouwenspersoon
- pilot automatische belacties bij huurachterstanden
- Bedrijfsvoering Op Koers (BOK)
- duurzaamheidsvisie

De RvM vindt het belangrijk dat medewerkers waar mogelijk rechtstreeks worden betrokken bij medezeggenschapsonderwerpen. Dat kan door in afstemming met het bestuur zelf projectgroepen voor medezeggenschap in te richten. Of door in de gaten te houden dat medezeggenschap altijd een plek krijgt in besluitvormingstrajecten van de eigen afdeling. Natuurlijk kunnen medewerkers onderwerpen die spelen in het eigen team en op de eigen werkplek ook bespreken tijdens het reguliere werkoverleg.

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP VERGADERT

Het Dagelijks Bestuur (DB) van de RvM komt elke twee weken op donderdag bij elkaar. De coördinatoren komen een keer per vier weken in vergadering bijeen. Elke maand vindt in principe een overlegvergadering plaats met leden van de RvM (DB RvM en coördinatoren met een bespreekonderwerp op de agenda) en het bestuur. Twee keer per jaar komt de RvM samen met het bestuur tijdens een zogenaamde algemene-gang-van-zakenbespreking. Daarin vinden een terug- en vooruitblik plaats op belangrijke organisatieontwikkelingen. De RvM (DB RvM + twee coördinatoren) heeft jaarlijks een overleg met een delegatie van de Raad van Commissarissen.

Regelmatig vindt op informele basis overleg plaats tussen het bestuur en het DB RvM en tussen de manager P&O en het DB RvM. Minimaal twee keer per jaar overleggen de voorzitter van het DB en de coördinator Arbo met de bedrijfsarts.

Ondernemingsraden en Raden van Medezeggenschap van acht Limburgse corporaties gaan voortaan vier keer per jaar met elkaar aan tafel om kennis te delen en inzichten uit te wisselen. Dit noemen we het C8 OR overleg.

CAO-ONDERHANDELINGEN

In 2018 gaven we de netwerker Woondiensten van het FNV gelegenheid om input en terugkoppeling te geven over de nieuwe cao-onderhandelingen. Samen met de afdeling P&O publiceerden we intranetberichten om medewerkers op de hoogte te houden van de cao-ontwikkelingen. Daarnaast beantwoordden we vragen van medewerkers over dit onderwerp.

KENNISBOOSTS

Om meer kennis te vergaren over specifieke thema's en ontwikkelingen organiseren we regelmatig zogenaamde kennisboosts tijdens de coördinatorenoverleggen. In deze bijeenkomsten vragen we collega's om ons bij te praten over belangrijke ontwikkelingen. Soms is er binnen het eigen team kennis voorhanden die in themasessies wordt gedeeld. Voorbeelden van thema's die besproken zijn, zijn de privacywetgeving (AVG), doel en werkwijze van assetmanagement en een toelichting op de jaarrekening.

GAST AAN TAFEL

De vergaderingen van de RvM zijn openbaar en zo laagdrempelig mogelijk. Daarom is er tijdens elke RvM-vergadering een ‘vrije stoel’. Op die plek kan iedere medewerker aanschuiven die meer wil weten over medezeggenschap, de RvM en de thema’s die we bespreken. De vrije stoel wordt regelmatig bezet.

NIEUWSBLOK MEDEZEGGENSCHAPNIEUWS

Sinds maart 2018 hebben we een eigen nieuwsblok op intranet. Zo kunnen we de achterban beter op de hoogte houden. Bovendien geeft het ons meer mogelijkheid tot interactie met collega’s. Verslagen, advies- en instemmingsaanvragen, het jaarverslag en nieuwtjes staan voortaan overzichtelijk bij elkaar.

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP KIJKT VOORUIT

De missie ‘samen-werken aan ons 2e thuis’ en de visie ‘Het regisseren van medezeggenschap en het bewaken van het organisatiebelang vanuit het perspectief van de medewerkers’ blijven ook de komende jaren van kracht. Het werk is nooit helemaal af. Zolang de wereld in beweging is, beweegt de organisatie mee. Ons streven is dat medewerkers voelen dat ze onderdeel uitmaken van de besluitvormingsprocessen. Nu en in de toekomst.

6. SAMENWERKING

6.1 STICHTING HUURDERSRAAD WONEN LIMBURG

In het intensieve jaar 2017 kreeg de Huurdersraad veel nieuwe taken. In 2018 besteedde de Raad veel tijd en energie aan het uitwerken van de eerdere gemaakte afspraken. Verder zocht hij intensief naar een nog betere samenwerkingsvorm tussen de vier regionale huurdersorganisaties. Dat is hard nodig: de inspanningen van de (vrijwillige) bestuursleden pasten soms nauwelijks binnen de beschikbare tijd. Bovendien gingen de intensiteit en de complexiteit van het werk hun krachten soms te boven. Een nieuwe structuur waarin de Raad efficiënter werkt is inmiddels in de maak.

De huurders van Wonen Limburg hadden in 2018 baat bij de gemaakte afspraken over het langjarig huurbeleid. Daaruit volgde namelijk geringe huuraanpassingen voor het verslagjaar. De Raad spant zich in om dit beleid voort te zetten en zo mogelijk verder te verbeteren.

Wonen Limburg voegde in 2018 een aantal complexen toe aan haar bezit. Hiermee moeten de aanwezige huurders en de omliggende buurten een beter leefklimaat krijgen en kunnen meeprofiten van de inzet en slagkracht van Wonen Limburg.

Daarnaast vond in het verslagjaar de oprichting plaats van Wonen Limburg Accent. Een nieuw bedrijfsonderdeel van Wonen Limburg dat gaat over de woningen met een gemiddeld hogere huurprijs: de zogenaamde geliberaliseerde sector. Wij hebben als huurdersorganisatie bedongen dat we ook de belangen van deze huurders kunnen behartigen. Dat is in Nederland slechts bij enkele andere corporaties het geval. De Raad nodigt ook deze huurders uit om via de bewonerscommissies hun zegje te doen over de gewenste kwaliteit van hun woonomgeving. Ook zij zijn van harte uitgenodigd om mee te praten over onderwerpen die huurders aangaan. Bovendien is er altijd ruimte om bestuurlijke functies te vervullen binnen de huurdersorganisaties en de Huurdersraad.

ORGANISATIE EN SAMENSTELLING VAN DE HUURDERSRAAD

In de Huurdersraad zijn vier regionale huurdersorganisaties vertegenwoordigd.

Elke huurdersorganisatie vaardigt maximaal drie leden af naar de Huurdersraad, waarvan er een zitting neemt in het bestuur van de Huurdersraad. Over de structuur is in 2018 veel gebrainstormd. In 2019 wordt deze gewijzigd om efficiënter en effectiever te kunnen optreden.

In de loop van het jaar heeft een aantal personele wisselingen plaatsgevonden:

Anne Berens vulde op uitstekende wijze haar positie bij de HVNL in en in het verlengde daarvan bij de Huurdersraad. In augustus moest zij haar functie weer neerleggen in verband met het aanvaarden van een fulltime baan.

- Jos Vloemans (SHML) heeft in april besloten het lidmaatschap van de Huurdersraad te beëindigen. Hij blijft wel werkzaam binnen de SHML en in de werkgroepen. De Raad dankt hem hiervoor.
- Marcel Jagt (SHZL) heeft in juni zijn lidmaatschap van de Huurdersraad om privéredenen moeten beëindigen en mede daardoor zijn bestuurslidmaatschap. Hij blijft wel voorzitter van de SHZL. Will Tryba neemt het bestuurslidmaatschap van Marcel tijdelijk waar.
- Riek Janssen was namens de HVNL sinds 2017 aspirant-lid van de Huurdersraad, maar werd met ingang van juli 2018 volwaardig lid.
- Jan Pieters, voorzitter van de HVNL en Huurdersraadslid, werd in juli 2018 benoemd tot bestuurslid van de Huurdersraad.
- Rob Gordon, wiens zittingsperiode als voorzitter per 1 januari 2019 af zou lopen, is door de Huurdersraad herbenoemd voor een tweede periode van drie jaar.

De Huurdersraad bestond op 31-12-2018 uit de volgende leden:

NAAM	FUNCTIE	HUURDERSORGANISATIE
Jan Pieters	Lid en bestuurslid	Huurdersvereniging Noord-Limburg (HVNL)
Riek Janssen	Lid	Huurdersvereniging Noord-Limburg
Vacature	Lid	Huurdersvereniging Noord-Limburg
Thieu Reijnen	Lid en bestuurslid	Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer (SHMR)
Wim van Kruchten	Lid	Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer
Frans van Vugt	Lid	Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer
Wilma de Bakker	Lid en bestuurslid	Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg (SHML)
Ton Doensen	Lid	Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg
Vacature		Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg
Will Tryba	Lid en plv. bestuurslid	Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg (SHZL)
Annelies Franssen	Lid	Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Vacature	Lid	Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Rob Gordon	Voorzitter	
Jèn Steijvers	Secretaris	

OVERLEG

In het verslagjaar voerde de Raad vaak inhoudelijk overleg met medewerkers en bestuurders van Wonen Limburg en met de huurderscommissarissen. Ook maakten de leden kennis met de directeur van Wonen Limburg Accent. Zij kregen een uitvoerige toelichting op het businessplan van deze woningvennootschap, waarin Wonen Limburg door een juridische splitsing het vastgoed boven de huurtoeslaggrens heeft ondergebracht. In deze overleggen werden meningen uitgewisseld en stevige, maar constructieve discussies gevoerd.

SPECIALE EVENEMENTEN EN BIJENKOMSTEN

Dankjeweldagen 2018

In 2018 vonden de Dankjeweldagen op 5,6 en 7 juni plaats in de prachtige tuinen van Kasteel Arcen. Wonen Limburg zet op deze dagen alle vrijwilligers in het zonnetje als dank voor hun bijdragen aan de buurten, wijken en complexen. Met maar liefst vijfhonderd aanmeldingen was er sprake van een record.

Jaarlijkse themadag Wonen Limburg en Huurdersraad en huurdersorganisaties

Op 12 april vond de jaarlijkse themadag met de Huurdersraad en de huurdersorganisaties plaats. Dit jaar stond de bijeenkomst in het teken van de vraag:

hoe kunnen we huurdersparticipatie concreet invulling geven? Daarna was het hele gezelschap te gast bij de Woonzorgbrigade en de Donderse Moestuin op de Donderberg in Roermond. De Woonzorgbrigade is een geweldig initiatief waarin burenhulp nieuw leven wordt ingeblazen, door mensen aan elkaar te koppelen die iets voor elkaar kunnen betekenen. In de Donderse Moestuin kweekt een bonte verzameling van buurtbewoners hun eigen groenten. Behalve de groenten groeien er ook sociale contacten en vriendschappen.

Samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd

Tijdens de jaarlijkse themadag van Wonen Limburg en de Huurdersraad op 12 april werd ook de nieuwe versie van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Huurdersraad en Wonen Limburg ondertekend. Deze samenwerkingsovereenkomst en de daaraan gekoppelde bevoegdheidentabel bestaan sinds 2015. Mede als gevolg van de juridische splitsing tussen Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent zijn de bevoegdheden en zeggenschap van de Huurdersraad voor de woningvennootschap expliciet in de bevoegdheidentabel vermeld. Deze zijn voor het sociale vastgoed van Wonen Limburg wettelijk verankerd, maar deze wettelijke verankering geldt niet voor het bezit van Wonen Limburg Accent.

Na veelvuldig en goed overleg heeft de Raad met Wonen Limburg overeenstemming bereikt over de positie, bevoegdheden en adviesrechten van de Huurdersraad inzake het beleid voor de woningvereniging. De afspraken daarover zijn nu expliciet in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen.

Afhandeling langdurige klachten

In het verslagjaar is uitvoerig overleg geweest met Wonen Limburg over de afwikkeling van langdurige klachten. Dit verliep nog niet geheel naar wens. Het ging in het bijzonder om klachten waarbij de huurder na veel overleg met partijen uiteindelijk de huurdersorganisatie inschakelt, omdat de klachten niet werden opgelost. Voor dit soort klachten heeft Wonen Limburg een speciaal mailadres in gebruik genomen waarop de huurdersorganisatie de klacht kan melden. Het klachtteam van Wonen Limburg bekijkt dit mailaccount dagelijks. Er zijn werkafspraken over reactietermijn, manier van afwikkeling, controle, terugkoppeling en reguliere evaluaties. De eerste ervaringen met deze nieuwe werkafspraken zijn positief.

ADVIESAANVRAGEN

In het verslagjaar heeft de Huurdersraad drie adviesaanvragen behandeld en afgewikkeld. Twee adviesaanvragen kwamen aan het eind van het verslagjaar binnen, waaronder die over de dienstverleningsvisie. Deze adviezen worden begin 2019 uitgebracht.

Advies huurprijsbeleid Wonen Limburg

De Huurdersraad heeft over het huurprijsbeleid een negatief advies afgegeven. In het advies gaf de Raad aan dat hij af wil van de automatische, al dan niet gematigde huurverhoging. Ook huurbevoering, huurverlaging, of een verhoging onder inflatie moeten wat de Huurdersraad betreft als optie bespreekbaar zijn. Anders komt naar de mening van de Raad op termijn de betaalbaarheid van de woningen in het geding – mede gezien de inkomensontwikkeling van bepaalde doelgroepen en omdat de verwachte inflatiepercentages de komende jaren mogelijk hoger zijn dan de afgelopen jaren.

Inmiddels voerde de Raad hierover een aantal gesprekken met de bestuurders van Wonen Limburg. De afspraak: de twee partijen bekijken jaarlijks hoe de beschikbare financiële ruimte wordt gebruikt om een eventuele stijging van woonlasten te kunnen beperken.

Advies duurzaamheidsvisie

De Huurdersraad heeft positief geadviseerd over de duurzaamheidsvisie van Wonen Limburg. Met de kanttekening dat duurzaamheidsvoorstellen ook met

het oog op betaalbaarheid acceptabel moeten zijn. En in het ideale geval een positief effect hebben op de totale woonlasten. Dit uitgangspunt zou volgens de Raad expliciet in het visiedocument moeten worden opgenomen. Daarmee worden Wonen Limburg en ketenpartners uitgedaagd om te komen tot creatieve en slimme oplossingen.

In het voorjaar van 2019 houdt de Raad een themabijeenkomst. Daar bespreken de leden samen met Wonen Limburg de duurzaamheidsvisie en de dienstverleningsvisie, inclusief de vertaling daarvan in het Portefeuilleplan. Daar komt ook aan de orde wat dit voor de huurders betekent.

WERK- EN CONTACTGROEPEN

De Huurdersraad kent een aantal vaste werkgroepen en daarnaast een aantal contactgroepen. Bij veranderingen van beleid en specifieke onderwerpen of projecten worden nieuwe, tijdelijke projectgroepen geformeerd. Er zijn werkgroepen voor de onderwerpen communicatie, betaalbaarheid, duurzaamheid, ketensamenwerking en financiën, en contactgroepen voor de onderwerpen prestatieafspraken, vereniging van eigenaren, leefbaarheid & participatie, wonen & vastgoed, en dienstverlening & kwaliteit.

OVERLEG MET BESTUURDERS EN MET HURDERSCOMMISSARISSEN VAN WONEN LIMBURG

In het verslagjaar heeft het bestuur van de Huurdersraad vijfmaal een formele overlegvergadering gehad met het bestuur van Wonen Limburg. Waar nodig waren ook managers of beleidsmedewerkers aanwezig om een toelichting te geven op een beleidsonderwerp of vragen te beantwoorden. De agenda en de onderwerpen werden opgesteld en aangedragen door de Huurdersraad. De agenda's en de verslagen van de besprekingen zijn aan de huurdersorganisaties beschikbaar gesteld.

Het bestuur van de Huurdersraad had in het verslagjaar tweemaal een goed en open overleg met de twee huurderscommissarissen. Daaruit bleek dat zij de belangen van de huurders scherp in de gaten hielden in de vergaderingen met het bestuur. De Raad dankt beide commissarissen hiervoor. Doordat de termijn van een commissaris afloopt, is recent de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris gestart. Aanstelling vindt in de loop van 2019 plaats.

FINANCIËN HUURDERSRAAD

Ook dit jaar is een gezamenlijke begroting ingediend voor de Huurdersraad, met vier deelbegrotingen voor de huurdersorganisaties. De financiële commissie heeft veel werk gemaakt van het verder uniformeren en op elkaar

afstemmen van de begrotingen. In 2019 hoopt de Raad verdere stappen te zetten in dit proces.

De begroting geeft inzicht in de uitgaven per huurdersorganisatie. Deze behoudt de eigen verantwoordelijkheid. De begrote bijdrage van Wonen Limburg aan de Huurdersraad en huurdersorganisaties bedroeg in 2018 € 315.330,-.

6.2 KETENPARTNERS

Voor ons niet-planmatig onderhoud en bij energieprojecten werken we samen met ketenpartners.

NIET-PLANMATIG ONDERHOUD

In 2013 startten een ketensamenwerkingstraject voor het niet-planmatig onderhoud van ons bezit. We zijn een intensieve samenwerking aangegaan met zeven vaste onderhoudspartners:

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

Deze onderhoudsbedrijven zorgen samen met onze medewerkers voor het dagelijks onderhoud aan onze woningen. Reparatieverzoeken van onze huurders komen rechtstreeks bij onze partners terecht, die de reparatie vervolgens meteen met onze huurders inplannen. Onze ketenpartners zijn ook verantwoordelijk voor de werkzaamheden bij verhuizingen en voor het vraaggestuurd binnenonderhoud; de vernieuwing van keukens en badkamers. Met deze samenwerking willen we onze dienstverlening verbeteren en de kosten verlagen.

ONZE ONDERHOUDSCOLLEGA'S

In 2018 stelden we binnen het team vastgoedbeheer relatiemanagers aan. Daarmee verloopt de samenwerking met de ketenpartners nog efficiënter. We beschouwen de ketenpartners als onze onderhoudscollega's en hebben veel geïnvesteerd in de drie pijlers financiën, dienstverlening en kwaliteit. Daarbij hebben we steeds meer taken en verantwoordelijkheden overgeheveld naar de ketenpartner. Het resultaat: een hogere huurderstevredenheid, een betere beheersing van de kosten en een verbeterde samenwerking.

VAKER IN DE BUURTWINKEL

De collega's van onderhoud zijn sinds het verslagjaar vaker in de buurtwinkel te vinden. Daardoor wisselen ze gemakkelijker alledaagse informatie uit met onze medewerkers van de buurtwinkel. Dat zorgt voor beter onderling begrip en een betere bereikbaarheid over en weer. Daardoor kunnen we huurders sneller en efficiënter van dienst zijn.

ASBESTBELEID

In 2017 vernieuwden we ons asbestbeleid. In 2018 contracteerden de ketenpartners op basis van het vernieuwde beleid vaste comakers. Die kennen het dienstverleningsniveau van Wonen Limburg steeds beter en stralen dat ook uit. Dat zorgt voor een veel beter proces, waardoor de leegstand door asbest aanzienlijk is afgenomen. Nog steeds inventariseren we al onze woningen van voor 1994 preventief, in bewoonde staat. Voor de meest voorkomende werkzaamheden hebben we eenheidsprijzen afgesproken, waardoor we het offerte-traject kunnen overslaan. We voeren wel altijd een audit achteraf uit.

ENERGIEPROJECTEN

We willen dat ons volledige woningbezit in 2020 minimaal energielabel B heeft. Om dat voor elkaar te krijgen, pakken we tussen 2017 en 2020 4.000 woningen in een keer aan. Voor die werkzaamheden hebben we vier ketenpartners geselecteerd:

- Cuypers-Pex B.V.
- Janssen de Jong Bouw Zuid B.V.
- Caspar de Haan B.V.
- Consortium Gebr. Janssen B.V. en Driessens Group B.V.

6.3 GEMEENTEN EN ANDERE PARTNERS

Het verzorgingsgebied van Wonen Limburg is verdeeld in drie regio's: Noord, Midden en Zuid. In elke regio is een duo uit het team Publieke Waarde actief. Dit duo vormt onder meer het eerste aanspreekpunt voor gemeenten en vertegenwoordigt Wonen Limburg bij de gemeentelijke overleggen. Ook selecteren zij tijdelijke en structurele nieuwe samenwerkingspartners voor onze projecten en sociaal-maatschappelijke opgaven.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Een belangrijk thema in de gemeentelijke overleggen zijn de prestatieafspraken. We bespreken onze opgaven met gesprekspartners uit de hoek van het sociale en ruimtelijke domein, duurzaamheid en de huurdersorganisaties. Samen geven we inhoud aan de prestatieafspraken.

Die gaan zowel over de ontwikkeling van ons woningbezit, als over onze maatschappelijke opgaven. Samen bewaken we tussentijds de voortgang. In het verslagjaar hebben we met 22 gemeenten prestatieafspraken voor 2019 gemaakt. In gemeenten waar ons bezit relatief beperkt is, ondersteunen we de prestatieafspraken die andere corporaties hebben gemaakt.

PROVINCIALE SAMENWERKING

De samenwerking met de Provincie Limburg hebben we in 2018 op een nieuwe manier vormgegeven. We gingen met elkaar aan de slag op basis van een aantal thema's; flexibele woonconcepten, big data, positieve gezondheid, sociale infrastructuur en samenwerken over grenzen. Daarbij stelden we steeds de vragen: waar worden onze bewoners blij van? Waar hebben zij behoefte aan? En wat kan in hun voordeel werken?

In 2019 doen we voor elk thema een concreet projectvoorstel. We nodigen andere corporaties en samenwerkingspartners van harte uit om aan te sluiten bij deze nieuwe samenwerkingsvorm. Zo willen we in co-creatie gedeelde vraagstukken of thema's oppakken. Daarbij stimuleren we onderlinge inspiratie, kennisdeling en gebruikmaking van elkaars netwerk. In specifieke situaties delen we zelfs financiële verantwoordelijkheid en inzet van capaciteit.

Sommige opgaves die we voor onszelf hebben geformuleerd, hebben impact op ons hele werkgebied. De invulling van de programma's Samen zorgen, Samen duurzaam en Samen werken is in 2018 gestart. Zo zijn we in gesprek met netbeheerder Enexis om samen handige oplossingen en kennis te delen op het vlak van duurzaamheid. Het bedrijfsleven in Limburg spreken we aan op zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid om netwerken met elkaar te verbinden en zo het perspectief van onze bewoners te verbeteren. En iedereen kan wonen biedt een paraplu voor experimenten van Noord- tot Zuid-Limburg voor de mensen die ons het hardst nodig hebben en nu nergens terecht kunnen.

LIMBURGS AANBOD

In 2018 is het Limburgs Aanbod aan het Kabinet Rutte III gepresenteerd. Naast de verduurzaming van het chemiecluster Chemelot en de transformatie van de regio Parkstad is de verduurzaming van de gebouwde omgeving in Limburg een van de drie pijlers in deze investeringsagenda.

Onder de investeringslijn "Verduurzaming gebouwde omgeving" ligt een getekende samenwerkingsovereenkomst tussen de acht grootste Limburgse woningcorporaties (C8) en de Provincie Limburg. Zij spreken de bereidheid uit om, voor een periode van vier jaar, door middel van de inzet van kraamkamerprojecten tot een gezamenlijke versnelling in de aanpak van de verduurzaming van de gebouwde omgeving te komen.

7.

FINANCIEEL VERSLAG

7.1 INLEIDING

Over het boekjaar 2018 stellen we een geconsolideerde jaarrekening op. Deze geconsolideerde jaarrekening heeft betrekking op de activiteiten van de Stichting Wonen Limburg en haar 100% deelneming in Wonen Limburg Accent B.V. Het resultaat en het vermogen van Wonen Limburg Accent B.V. en Stichting Wonen Limburg zijn gezamenlijk opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Limburg. Deze paragraaf beschrijft de geconsolideerde financiële positie en ontwikkeling. Wanneer een onderwerp specifiek over Stichting Wonen Limburg of Wonen Limburg Accent B.V. gaat wordt dit expliciet vermeld.

7.2 BETROUWBAAR FINANCIEEL BELEID

Om onze maatschappelijke bijdrage te kunnen blijven leveren, hebben we een betrouwbaar financieel beleid nodig. Drie vragen zijn belangrijk om dat beleid te kunnen beoordelen:

1. Hoe zetten we onze financiële middelen in?
2. Hoe zorgen we ervoor dat we financieel gezond blijven?
3. Kunnen we méér met ons vermogen doen zonder dat we te grote risico's nemen?

Deze drie vragen beantwoorden we in dit hoofdstuk.

7.3 INVESTEREN OF UITGEVEN?

In dit jaarverslag geven we een overzicht van onze activiteiten. Die activiteiten vinden we nodig om onze maatschappelijke doelen te bereiken. Daarvoor zetten we gericht geld in. Het is belangrijk daarbij een onderscheid te maken tussen onze investeringen en onze uitgaven. Het verschil is dat investeringen geld kosten, maar ook inkomsten opleveren. De bouw van een huurwoning kost bijvoorbeeld geld, maar levert ook huur op. Dat is dus geen uitgave maar een investering. De overeenkomst tussen investeringen en uitgaven is dat ze maatschappelijk nuttig zijn.

7.4 VAN MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE

We beschikken over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank, maar is geïnvesteerd, voornamelijk in huurwoningen. Vanaf 2015 waarderen we ons vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat (hierna: marktwaarde). De marktwaarde van ons bezit bedroeg eind 2018 ongeveer € 2,9 miljard. De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van de corporatie. Door al ons vastgoed te verkopen, zouden we in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Na aflossing van onze leningen en derivaten (marktwaarde € 1,4 miljard) zou er dan € 1,5 miljard aan geld overblijven. Dat is veel geld. Maar we hebben een maatschappelijk beleid: we verkopen niet al onze woningen, maar verhuren die tegen een betaalbare huur. Dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde bedraagt. We noemen dit de beleidswaarde.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de portefeuille van Wonen Limburg heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 311 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2,9 miljard. Dit betreft een waardegroei van 12 %. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Waar tot 2018 het beleid van een corporatie inzichtelijk werd gemaakt middels bedrijfswaarde wordt dat vanaf 2018 gedaan middels de beleidswaarde.

De belangrijkste verschillen tussen de bedrijfswaarde en de beleidswaarde komen voort uit verschil in definities. De beleidswaarde gaat, net als de marktwaarde, uit van een exploitatietermijn van 15 jaar. De bedrijfswaarde gaat uit van de restant levensduur van een complex. Daarnaast gaat de beleidswaarde uit van een disconteringsvoet die is gerelateerd aan het risicoprofiel van de corporatie; bij het berekenen van de bedrijfswaarde wordt gebruik gemaakt van een disconteringsvoet die sector breed is bepaald.

De beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt en de 'echte' verwachting op basis van het beleid. In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met beleidseffecten van de corporatie, waarmee het vermogen van de corporatie een realistischer beeld laat zien. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar, met bewuste beleidskeuzes rondom bijvoorbeeld beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen.

Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de maatschappelijke bestemming. De beleidswaarde van ons woningbezit bedroeg eind 2018 ongeveer € 1,8 miljard. De maatschappelijke bestemming bedraagt dus € 1,1 miljard. Dit impliceert dat circa 40% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden.

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met: Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Wonen Limburg van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid. Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploteersscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde.

Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/ of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.

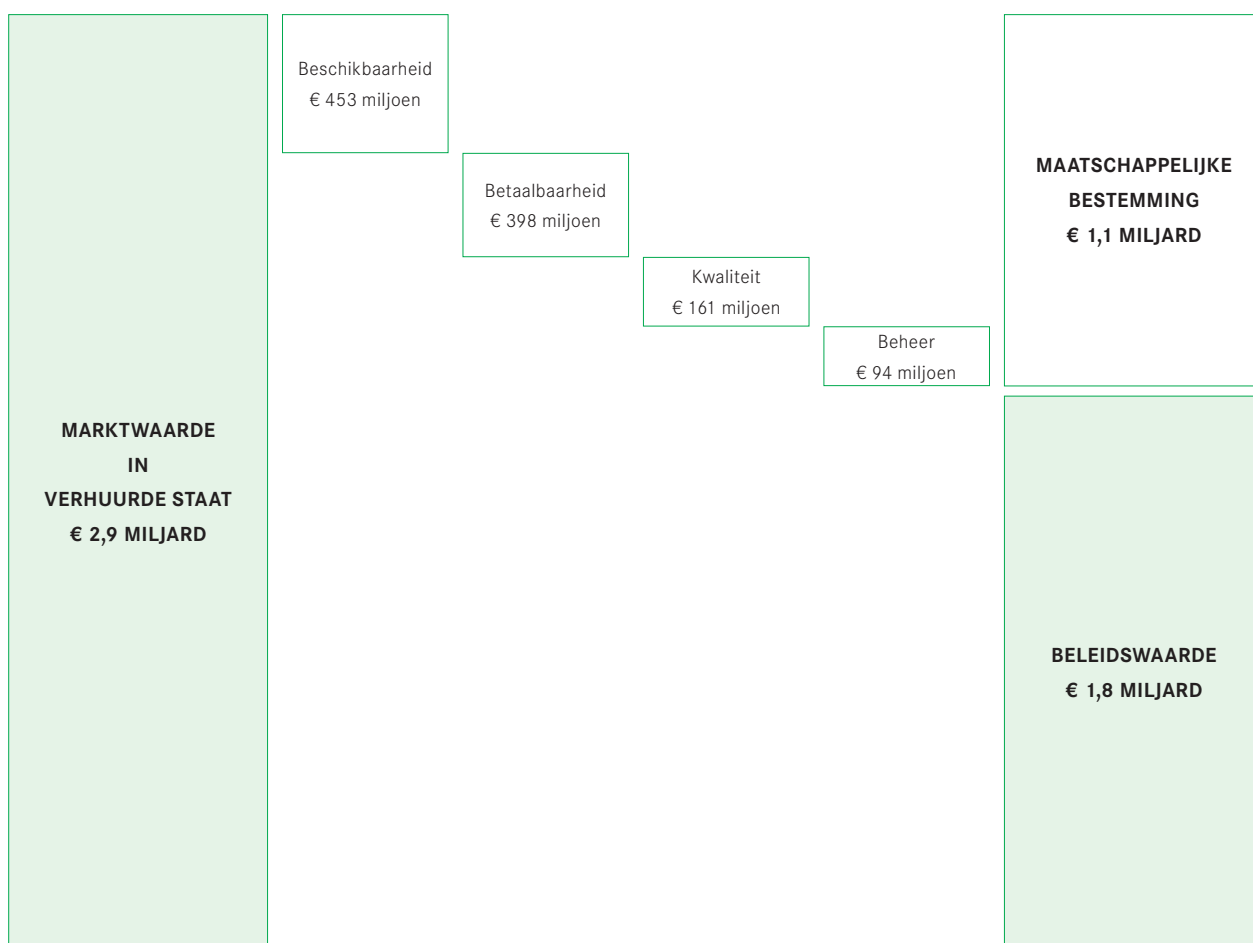
Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING TUSSEN DE MARKTWAARDE EN DE BELEIDSWAARDE

Hoe hangt deze waardering nu samen met het beleid van Wonen Limburg? En wat betekent dit voor ons eigen vermogen? Dat leggen we uit in deze paragraaf.

In onderstaande figuur is weergegeven hoe van de marktwaarde in verhuurde staat in vier stappen tot de beleidswaarde wordt gekomen.

MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE 2018



De toename van de leegwaarde, de marktwaarde en beleidswaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen vraag in de markt; de gedane investeringen hebben hier maar heel beperkt invloed op. Onze portefeuille is in 2018 uitgebreid door de aankoop van bestaand bezit en de oplevering van nieuwbouwwoningen. Deze aankopen en nieuwbouw zijn gedaan tegen actuele marktprijzen. Hierdoor stijgt de gemiddelde aanschafwaarde van het bezit.

Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde waterval methode. De waterval methode bestaat uit vier stappen, welke inzicht geven in de financiële afslag als gevolg van beleidskeuzes van Wonen Limburg. Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat (kosten koper) volgens de balans in de jaarrekening (stap 0). Alle corporaties maken bij het bepalen van de marktwaarde gebruik van het handboek modelmatig waarderen. Wonen Limburg maakt daarbij gebruik van de full versie. Dit betekent dat Wonen Limburg samen met externe taxateurs de marktwaarde bepaalt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van vrijheidsgraden. Voor meer toelichting over de totstandkoming van de marktwaarde, zie hoofdstuk 9.

Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor de gehele portefeuille wordt de marktwaarde op basis van voortdurende verhuur berekend. Het doorexploiteerscenario gaat uit van een eindwaarde op basis van doorexplotatie met een voortdurende looptijd (volgens de methodiek uit paragraaf 5.2.18.3 van het handboek). Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Stap 2: betaalbaarheid (huur)

De uitkomst van stap 1 is hier het uitgangspunt, maar in deze stap vervangen we in het doorexploiteerscenario de markthuur door streefhuur. De streefhuur is de huur die we bij mutatie van een huurder vaststellen, op basis van ons beleid en rekening houdend met wet- en regelgeving. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst van stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap vervangen we de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de Discounted cashflow berekening door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. Deze norm wordt afgeleid van de meerjarige onderhoudsbegroting. De gewogen gemiddelde onderhoudsnorm die we op basis van de begroting 2019-2023 hanteren, bedraagt € 1.490,-.

Op basis van het handboek modelmatig waarderen gaan we er in de eindwaardeberekening vanuit dat de kosten voor instandhoudingsonderhoud vanaf het zestiende jaar met 100% omhoog gaan. Voor de beleidswaarde gaan we in de eindwaarde uit van het minimum van twee maal de marktconforme onderhoudsnorm of twee maal de beleidsonderhoudsnorm. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst van stap 2 is de afslag voor kwaliteit.

Stap 4: beheer

De exploitatie van de sociale woningvoorraad zorgt niet alleen voor de reguliere beheerkosten. Mogelijk zijn er extra uitgaven voor exploitatie en (vastgoedgerelateerde) leefbaarheid. Alleen de vastgoedgerelateerde leefbaarheidsuitgaven moeten worden toegerekend. Beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de vijftienjaars DCF-periode:

- beheerkosten
- belastingen (WOZ, riool en waterschapsbelasting)
- verzekeringen
- overige zakelijke lasten

De gewogen gemiddelde beheernorm die we op basis van de begroting 2019-2023 hanteren, bedraagt € 843,-. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst van stap 3 is de afslag voor beheer.

7.5 GELD LENEN EN HUIZEN VERKOPEN

Omdat ons vermogen niet zomaar op een bankrekening staat, moeten we bij nieuwe investeringen zorgen dat we aan de financiële middelen komen. Daar zijn twee manieren voor. We kunnen geld lenen en we kunnen bestaande woningen verkopen.

Financiële instellingen zijn bereid om geld aan ons te lenen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat garant voor een groot deel van deze leningen. Hierdoor kunnen wij goedkopere leningen aantrekken. De waarde van het bezit van Wonen Limburg geldt voor WSW als onderpand op de leningen. De gemeenten en het Rijk staan in de achtervang op deze leningen. De marktwaarde van het onderpand is leidend voor het maximale bedrag dat Wonen Limburg kan lenen. De verhouding tussen het nominale schuldrestant van de leningen en de marktwaarde van het bezit wordt de dekkingsratio genoemd. De maximale dekkingsratio is 70% van de marktwaarde. Voor Wonen Limburg is de dekkingsratio momenteel ongeveer 40%. Er is dus voldoende ruimte. Daarnaast geldt dat het maximum van de achtervang van één gemeente niet hoger is dan de WOZ-waarde van het bezit in die gemeente. De investeringen in Wonen Limburg Accent B.V. worden betaald met commerciële financiering. De garantstelling van WSW ziet alleen toe op het bezit van Stichting Wonen Limburg.

7.6 WAT IS DE KWALITEIT VAN HET RESULTAAT?

HOE HEEFT WONEN LIMBURG NU ECHT FINANCIËEL GEPRESTEERD IN 2018?

Het jaarresultaat na belastingen is eigenlijk geen juiste indicator voor onze financiële prestaties. We kunnen een onderscheid maken tussen resultaatposten waarop we kunnen sturen en resultaatposten waarop we niet of nauwelijks kunnen sturen. We kunnen in beperkte mate sturen op belastingen, afschrijvingen, rente, afwaarderingen en marktwerking van het vastgoed in exploitatie (indirect rendement). Een genormaliseerd jaarresultaat geeft een beter beeld en kan als volgt worden gepresenteerd: het resultaat voor belasting, rente, afschrijving en afwaarderingen, de zogenoemde 'earnings before interest, tax, depreciation and amortisation' (EBITDA). Voor Wonen Limburg berekenen we dat genormaliseerde resultaat als volgt:

(x € 1.000,-)

JAAARRESULTAAT HERREKEND	2018	2017
Resultaat na belastingen (A)	203.009	152.737
Correcties		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (onderdeel van 16, 17 en 21)	-3.378	-3.405
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (24)	-88.921	-23.158
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (25, 26 en 27)	318.174	137.271
Netto resultaat overige activiteiten (28 en 29)	567	562
Resultaat financiële baten en lasten (32, 33, 34 en 35)	-80.256	-23.903
Belastingen (36)	-14.439	-15.096
Totaal correcties (B)	131.747	72.271
HERREKENING JAAARRESULTAAT (A-B)	71.262	80.466

Uitgangspunt van deze berekening is het resultaat na belastingen, welk in 2018 significant is gestegen ten opzichte van 2017. In 2018 is het resultaat € 203,0 miljoen positief. In 2017 was het resultaat € 152,7 miljoen positief. In deze paragraaf geven wij een verklaring voor de grote fluctuatie in het jaarresultaat.

Vanaf het boekjaar 2015 waarderen wij ons volledige vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De toename in het resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de positieve ontwikkeling van de waarde van het vastgoed. De stijging van de marktwaarde heeft een behoorlijke impact in beide afzonderlijke boekjaren, maar is significant toegenomen in 2018 ten opzichte van 2017. Dit effect was in 2017 namelijk € 114,1 miljoen positief en in 2018 € 229,3 miljoen positief. Dit betekent dat de waarde van het vastgoed in 2018 met 8,9% is gestegen (ten opzichte van 2017) en in 2017 met 4,8% is gestegen (ten opzichte van 2016).

De positieve invloed van de stijging van de marktwaarde wordt deels tenietgedaan door een drietal lasten die in 2018 significant hoger zijn dan in 2017, namelijk: de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille; de financiële lasten en de belastingen.

De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn in 2018 € 88,9 miljoen negatief, welke met € 65,8 miljoen zijn méér zijn gedaald ten opzichte van 2017. Dit wordt veroorzaakt door de vorming van een voorziening van de energetische verduurzaming van € 31,7 miljoen. Dit is een inschatting van het onrendabele deel van de toekomstig energetisch aan te pakken woningen in 2019 en 2020. Daarnaast zijn er in 2018 significant meer energetische verbeteringen toegevoegd aan het bestaande bezit, namelijk € 26,8 miljoen meer dan vorig jaar.

De totale financiële baten en lasten over 2018 vallen ongeveer € 56,4 miljoen meer negatief uit dan in 2017. Dit komt voornamelijk door het besluit om in 2018 leningen met een hoog rentepercentage vervroegd af te lossen. Hierbij is een boeterente van € 48,5 miljoen betaald. Deze afkoop van de leningen heeft plaatsgevonden met overtollige liquide middelen en heeft tot gevolg dat er een voordeel op toekomstige rente-uitgaven is gerealiseerd. De rente op de reguliere leningen bedraagt ongeveer € 30,7 miljoen (2017: € 32,2 miljoen). De waardeverandering van de extendible leningen was in 2017 ongeveer € 7,7 miljoen positief. Deze bedraagt in 2018 € 1,7 miljoen negatief.

Door de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering ontstaan actieve belastinglatenties. De afname van de belastingen van ongeveer € 0,7 miljoen wordt veroorzaakt door mutaties in de actieve belastinglatenties en het ontstaan van een acute belastingdruk.

De acute belastingdruk over het jaar 2018 is € 4,2 miljoen. Het geschatte fiscaal resultaat bedraagt

€ 94,4 miljoen geconsolideerd. De openstaande verliezen van Stichting Wonen Limburg (enkelvoudig) van € 74,6 miljoen worden geheel verrekend met de belastbare winst waardoor het belastbare bedrag ongeveer € 10,0 miljoen bedraagt. Voor Wonen Limburg Accent B.V. bedraagt de belastbare winst € 6,8 miljoen waarover acute belasting verschuldigd is van € 1,7 miljoen. De effectieve belastingdruk, de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting, bedraagt 9,7% (2017: 9,0%).

Bovenstaande herrekening laat zien dat het herrekenende resultaat in 2017 hoger is dan in 2018. Het lagere genormaliseerde resultaat in 2018 wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere exploitatielasten, kosten van planmatig onderhoud en een toename van de saneringssteun en de verhuurderheffing.

7.7 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT GEGARANDEERD DOOR ...

We hebben maatschappelijke doelstellingen en kiezen daarom niet voor het hoogste financiële rendement. Dat brengt extra risico met zich mee en vraagt om een solide financieel beleid. De financiële continuïteit garanderen we door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit);
- de ontwikkeling van het jaarresultaat;
- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit);
- de ontwikkeling van de renterisico's.

7.7.1 ... HET BEWAKEN VAN DE GELDSTROOM

Wij bewaken onze liquiditeit zorgvuldig. Dit doen we door de inkomende en uitgaande kasstromen te begroten en vervolgens voortdurend te bewaken of er bijstellingen nodig zijn.

We onderscheiden daarbij:

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

Het grootste deel van de afwijking ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt door geplande investeringskasstromen die niet worden gerealiseerd. Nieuwbouw en verkoop zorgen voor fluctuaties in de kasstromen. Die vangen we op met de aanpassing van de kasstromen uit treasury-activiteiten, met name de aan te trekken financieringen. Tijdelijke overtollige middelen zetten we uit bij banken.

DE OPERATIONELE KASSTROOM

De operationele kasstroom daalt van € 44,0 miljoen in 2017 naar € 21,3 miljoen in 2018. Met name gestegen onderhoudsuitgaven in het kader van verduurzamingsprojecten van € 17,0 miljoen en de gestegen overige bedrijfsuitgaven ten bedrage van € 4,7 miljoen (inclusief stijging verhuurderheffing van € 2,2 miljoen) verklaren de hogere uitgaande kasstroom. Daartegenover staan gestegen inkomsten van ruim € 3,5 miljoen uit huren en overige opbrengsten.

In de kasstroom uit investeringsactiviteiten is de reguliere kasstroom van de gedane investeringen in vastgoedbeleggingen, voor zowel nieuwbouw als verduurzaming.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten laat een forse toename zien ten opzichte van 2017. Dit wordt veroorzaakt door het aantrekken van nieuwe financieringen ten bedrage van € 173,6 miljoen. Daarnaast is voor een totaalbedrag van € 89,2 miljoen leningen afgelost. Hiervan is € 47 miljoen vervroegd afgelost. Samenhangend met deze vervroegde aflossing is in de kasstroom van de financieringsactiviteiten de boeterente van € 48,5 miljoen verwerkt die verschuldigd is wegens het vervroegd aflossen van leningen met een hoog rentepercentage.

Voor een toelichting op de inkomende en uitgaande kasstromen verwijzen wij naar het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 9 dat op basis van de directe methode is opgesteld.

KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000,-)

	JAARREKENING		BEGROTING				
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	43.963	21.334	20.341	26.569	34.552	36.510	45.791
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-67.184	-34.195	-163.064	-116.488	-114.807	-87.549	-93.886
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (inclusief kortgeldmutaties)	666	34.588	97.125	85.714	69.914	44.968	42.166
TOENAME/AFNAME LIQUIDE MIDDELEN	-22.516	21.727	-45.598	-4.205	-10.341	-6.071	-5.929

VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Een deel van de vernieuwing van onze voorraad betalen we uit de verkoop van huurwoningen. In de komende jaren verwachten we 115 woningen per jaar te verkopen en 10 woningen in een coöperatie onder te brengen. In 2018 verkochten we 118 woningen, een kantoor en vier bedrijfsruimtes.

VERKOOP VAN HUURWONINGEN



ONRENDABELE INVESTERINGEN

Het is de bedoeling dat de verkoop van bestaande huurwoningen minimaal voldoende opbrengt om de onrendabele investeringen te dekken. Deze ontwikkeling moeten we dus nauwgezet volgen. Dit doen we door maandelijks de opbrengsten af te zetten tegen de investeringsbudgetten. De opbrengsten worden ingezet bij:

- onze investeringen in het bestaande bezit (renovaties, herstructureringen en energie-investeringen);
- onze investeringen in nieuwbouwhuurwoningen;
- onze investeringen in eventuele aankopen van huurwoningen.

Wonen Limburg wil een evenwicht tussen verkopen en bovenstaande investeringen bewaken.

WERKKAPITAAL

Voor de ontwikkeling van de liquiditeit op de korte termijn letten we op het werkkapitaal en de verhouding tussen de vlottende activa en kortlopende schulden (de current ratio). Het werkkapitaal bestaat uit de inkomsten die we binnen 1 jaar verwachten te ontvangen, verminderd met de uitgaven die we binnen 1 jaar moeten doen.

Zo ontwikkelen ons werkkapitaal en de current ratio zich:

(x € 1.000,-)

	JAARREKENING		BEGROTING				
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vlottende activa	87.626	110.488	54.270	50.328	40.251	34.433	28.763
Kortlopende schulden	32.524	30.178	30.584	30.799	31.805	32.377	33.403
WERKKAPITAAL	55.102	79.300	37.372	37.845	38.477	2.056	-4.640
Current ratio	2,70	3,63	1,77	1,63	1,27	1,06	0,86

De kortlopende schulden zijn gecorrigeerd voor de schulden aan kredietinstellingen van € 11,8 miljoen. Dit gaat namelijk om een herfinanciering die de liquiditeiten direct weer aanvult. De prognose tot 2023 laat zien dat we op de middellange termijn aan de liquiditeitsbehoefte voldoen.

7.7.2 ... HET BEWAKEN VAN DE SOLVABILITEIT

De solvabiliteit geeft aan welk deel van onze bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen en welk deel met vreemd vermogen. Sinds 2015 wordt het bezit van Wonen Limburg gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

MARKTWAARDE

Op basis van de marktwaarde ziet de vermogenspositie van onze balans er zo uit:

	31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen	1.916.304	1.713.295
Voorzieningen	53.683	17.454
Vreemd vermogen op lange termijn	1.046.171	930.254
Vreemd vermogen op korte termijn	41.986	74.318
TOTAAL VERMOGEN	3.058.144	2.735.321

(x € 1.000,-)

Op basis van onze verhoudingen per 31 december 2018 is de solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen, 62,7%. (2017: 62,6%).

DE FINANCIËLE FACILITEIT

Om nieuwe woningen te kunnen bouwen of kopen moeten we leningen afsluiten, net zoals de meeste particuliere huiseigenaren. Deze financieringen trekken wij aan op de geld- en kapitaalmarkt. Om toegang tot die markt te krijgen, is een goede solvabiliteit belangrijk.

Nieuw vreemd vermogen kunnen we tot op bepaalde hoogte aantrekken met garantie of borgstelling van het WSW. Stichting Wonen Limburg staat sinds 1993 ingeschreven als deelnemer.

Op basis van een risicobeoordelingsmodel stelt WSW jaarlijks het borgingsplafond vast voor een deelnemer. Dit is het maximale bedrag aan door WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment in het jaar mag hebben. Op basis van de prognose-informatie (dPi2017) heeft WSW het borgingsplafond voor de jaren 2018, 2019 en 2020 vastgesteld op € 1,15 miljard. Op basis van de begroting 2019 wordt het borgingsplafond opnieuw vastgesteld.

7.7.3 ... HET BEWAKEN VAN DE RENTERISICO'S

DE LENINGENPORTEFEUILLE

In 2018 hebben we ongeveer € 173,6 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hiertegenover staat dat we voor € 89,2 miljoen hebben afgelost. De leningenportefeuille per 31 december 2018 ziet er als volgt uit:

	31-12-2018	31-12-2017
Aantal leningen	240	247
Bedrag aan leningen (x € 1.000) inclusief kortlopend deel	1.028.752	944.318
Gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille	2,48 %	2,79%

In 2018 bedroeg de rentelast € 30,7 miljoen.

De gemiddelde rente van de leningen bedroeg eind 2018 2,48% (2017: 2,79%). Op de totale leningenportefeuille (eind 2018) van ongeveer € 1.029 miljoen bedraagt het voordeel van de lagere gemiddelde rente ongeveer € 0,8 miljoen.

AFLOSSINGSFICTIE

De exploitatiekasstroom uit de begroting is voldoende om de rente en de normatieve aflossing van 2% te voldoen.

In ons financiële beleid streven we naar een operationele kasstroom (inclusief rente en aflossingsfictie van 2%) groter dan 'nihil' over de totale prognoseperiode van vijf jaar. Voor de periode 2019 tot en met 2023 voldoen we hier ruimschoots aan en komen we uit op een gemiddeld overschot van € 6,4 mln.

7.8 OVER ONZE RENTABILITEITSPPOSITIE

De rentabiliteitspositie ziet er zo uit:

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Eigen vermogen	1.916.304	1.713.295
Jaarresultaat	203.009	152.737
Rentelasten vreemd vermogen	79.133	32.197
Totaal vermogen	3.058.144	2.735.321

De rentelasten over het vreemd vermogen zijn gedaald doordat de gemiddelde rente als gevolg van de lage rentestand gedaald is naar 2,48% (2017: 2,79%). De rentabiliteit van het eigen vermogen (het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen) bedraagt in 2018 10,6% (2017: 8,9%). De rentabiliteit van het totale vermogen (het resultaat gecorrigeerd voor rentelasten gedeeld door het totale vermogen) bedraagt in 2018 9,2% (2017 6,8%).

7.9 DE AUTORITEIT WONINGCORPORATIES BEOORDEELT

Sinds 1 juli 2015 valt het financiële toezicht onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw doet risicogericht onderzoek op zes toezichtsterreinen die van invloed zijn op de financiële continuïteit. De terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

De hiervoor beschreven beoordeling gaf de Aw ook in 2018 geen aanleiding om in te grijpen.

Eind 2018 hebben Aw en WSW het definitieve gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. De toezichthouders beogen hiermee een eenduidige en transparante beoordeling van woningcorporaties.

7.10 WAT STAAT ONS TE WACHTEN?

GEVOLGEN KABINETSMAATREGELEN

In het al in 2013 gesloten woonakkoord zijn verschillende maatregelen opgenomen die de hele corporatiesector nog steeds treffen. Het gaat onder meer om:

- **De Wet verhuurderheffing**

Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan vijftig huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffing loopt naar verwachting op naar ruim € 2 miljard voor de gehele sector in 2019. Voor 2018 bedroeg deze voor Wonen Limburg € 17,6 miljoen.

- **Een door de Minister opgelegde heffing voor saneringssteun**

In 2018 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties woningcorporaties een gezamenlijke saneringsheffing van ongeveer € 159 miljoen opgelegd. Voor de jaren 2019 tot en met 2023 heeft Wonen Limburg ook saneringssteun in de begroting ingerekend. Voor Wonen Limburg Accent B.V. is er geen sprake van een opgelegde heffing voor saneringssteun.

De verwachte financiële gevolgen voor Stichting Wonen Limburg bedragen (x € 1.000):

(x € 1.000,-)

	VERHUURDERHEFFING (€)	SANERINGSSTEUN (€)
2019	17.585	1.543
2020	19.330	1.593
2021	20.583	1.646
2022	21.315	1.695
2023	20.960	1.742

De gevolgen van het kabinetsbeleid zijn doorgerekend in onze kasstroomprognoses. Op basis van deze berekeningen concluderen we dat wij aan de verwachte heffingen kunnen blijven voldoen. Dit laat onverlet dat we ons verdienmodel continue optimaliseren om onze maatschappelijke investeringen blijven mogelijk te maken.

ATAD

Een belangrijk ontwikkeling is de introductie van de Europese richtlijn ATAD 1 (Anti Tax Avoidance Directive). Vanaf 1 januari 2019 is de Wet VPB 1969 uitgebreid met maatregelen die belastingontwijking tegengaan.

In deze wetgeving wordt geen uitzondering gemaakt voor woningcorporaties en er zijn geen overgangsregelingen van kracht voor bijvoorbeeld bestaande leningenportefeuilles. De ATAD is feitelijk een uitgebreide renteaftrekbeperkingsmaatregel, die bedoeld is om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan. Echter woningcorporaties, die relatief weinig winst behalen en veelal grotendeels met vreemd vermogen gefinancierd zijn, worden door deze maatregel in volle omvang getroffen.

DERIVATEN

Wonen Limburg gebruikt derivaten om toekomstig renterisico af te dekken. De marktwaarde van deze derivaten is afhankelijk van de rentestand en schommelt dus dagelijks. Omdat de rente nu lager is dan op het moment van afsluiten van de derivaten, hebben de derivaten een negatieve marktwaarde. Toen we de derivaatcontracten afsloten, spraken we af dat we geld moeten storten bij de derivaatbanken als de marktwaarde een bepaalde drempelwaarde overschrijdt. Dit geld blijft van Wonen Limburg, maar een rentedaling kan dus wel een liquiditeitsrisico voor ons vormen. Daarom houdt Wonen Limburg een liquiditeitsbuffer aan in de vorm van Variabele Hoofdsomleningen. Hiermee heeft Wonen Limburg voldoende financiële ruimte om aan een 2% rentedaling te voldoen. Dit is ook een eis van de Aw. Per 31 december 2018 had Wonen Limburg bij verschillende derivaatbanken € 44,4 miljoen aan onderpand gestort. In 2019 hebben drie derivaten een breakclause. Begin 2019 wordt onderzocht wat bedrijfseconomisch de meest optimale oplossing is om met deze breakclauses om te gaan.

7.11 KENGETALLENOVERZICHT

JAAR	2018	2017	2016	2015
Vastgoed				
Totaal woningen	26.303	26.376	26.076	25.845
Overig vastgoed				
Overige verhuureenheden	3.797	3.847	3.505	3.170
Financieel				
Solvabiliteit eigen vermogen	62,58%	62,64%	59,97%	58,20%
Rentabiliteit eigen vermogen	10,6%	8,9%	9,4%	-3,0%
Rentabiliteit totaal vermogen	9,2%	6,8%	6,9%	-0,4%
Current ratio	3,63	2,70	3,42	2,64
(bedragen x € 1.000,-)				
Marktwaaarde gemiddeld per woning	109	97	92	83
Bedrijfswaarde gemiddeld per woning	-	54	55	62
Beleidswaarde gemiddeld per woning (sinds 2018)	65	-	-	-
Onderhoud				
Gemiddeld bedrag per woning	1.683	1.308	1.230	1.298
Onderhoud in % van huuropbrengsten	26,1%	21,0%	19,3%	20,2%
Beheernorm				
Gemiddeld bedrag per VHE (€)	1.182	1.138	1.107	1.114
De beheernorm is gebaseerd op een interne berekening				
Overig				
Totale huurachterstand in % van jaarhuur	1,95%	2,08%	2,25%	2,08%
Mutatiegraad (exclusief verkopen)	7,8%	8,0%	8,6%	8,4%
Huurderving in % van de jaarhuur*	1,0%	1,2%	1,1%	1,8%
Formatieplaatsen per 1000 woningen	8,5	8,3	8,4	8,7

* De huurderving is berekend exclusief de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren.

8.

VERANTWOORD BESTUREN

8.1 AMBITIE, STRATEGISCHE KOERS, DUURZAAMHEIDS- EN DIENSTVERLENINGSVISIE

STRATEGISCHE KOERS

In 2018 zetten we belangrijke stappen in de implementatie van onze in 2017 herijkte strategische koers. De kern is helder: iedereen heeft recht op een thuis. Met onze bijdrage aan de leefomgeving kunnen we een verschil maken in een mensenleven. Door samenwerking vergroten we de samenredzaamheid van mensen in onze maatschappij. Zo creëren we met elkaar voor iedereen een thuis, waarbij we het begrip ‘thuis’ op drie manieren invullen: thuis in mijn huis, thuis in mijn buurt en thuis bij Wonen Limburg.

Het is onze gezamenlijke taak om de strategische koers te vertalen naar ons dagelijkse werk. We deden in 2018 veel om dat proces gemakkelijker te maken. Zo zijn er collega's opgeleid tot coaches on the job. Deze coaches maken de vertaalslag van koers naar operatie. Tegelijkertijd leverden we twee visies op die bijdragen aan deze concretisering:

DUURZAAMHEIDSVISIE

In onze duurzaamheidsvisie kijken we vooruit naar het jaar 2050. De duurzaamheidsprincipes van The Natural Step zijn leidend geweest. Met die basisprincipes als vertrekpunt, hebben wij bepaald op welke thema's wij een positieve impact willen hebben als organisatie. Deze basisprincipes komen er op neer dat wij zo min mogelijk ingrijpen in de natuur. Wij willen zo goed mogelijk omgaan met de biodiversiteit, het klimaat, onze grondstoffen, de natuur en de menselijke basisbehoeften. In dat jaar, maar het liefst eerder, bereiken we de optimale balans tussen CO2 neutraliteit, gezondheid, betaalbaarheid en comfort.

In de duurzaamheidsvisie zijn alle aspecten uit onze strategische koers die betrekking hebben op duurzaamheid in de breedste zin van het woord, vertaald naar doelstellingen en naar concrete bijbehorende spelregels.

Samen leven

We zetten het welzijn van mensen binnen en buiten de organisatie centraal en werken samen aan onze duurzame doelen.

Materialen

We hergebruiken al onze materialen en zien bijvoorbeeld onze woningen als grondstoffenbank. Als we toch nieuwe materialen nodig hebben, zijn deze duurzaam geproduceerd en voor hergebruik geschikt. We geven hierin het goede voorbeeld net als partners dat doen en verleiden onze bewoners om dit ook te doen.

Groen

Wonen Limburg heeft een positieve impact op de natuurlijke rijkdommen. Wij nemen bij al onze handelingen verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van water en de diversiteit en hoeveelheid van flora en fauna. We passen onze omgeving aan het te verwachten klimaat aan.

Energie

Wonen Limburg, partners en bewoners gebruiken alleen nog hernieuwbare energie en doen dit zo efficiënt mogelijk.

Mobiliteit

Wij en onze partners verplaatsen ons zakelijk zonder CO2 uit te stoten. We verleiden onze bewoners en medewerkers hetzelfde te doen.

DIENSTVERLENINGSVISIE

In onze dienstverleningsvisie hebben we de strategische koers vertaald naar een visie op onze dienstverlening, onze identiteit als dienstverlener en daarmee op alle activiteiten van Wonen Limburg. Hiervoor gebruikten we onder meer inzichten uit 'hostmanship'. Dat is een filosofie op dienstverlening vanuit het perspectief van de klant – in ons geval bewoners, collega's en netwerkpartners. Onze dienstverleningsvisie is kaderstellend en richtinggevend voor al onze activiteiten.

Iedereen voelt zich thuis en ervaart samenredzaamheid

Welkom thuis is onze basis en onze tone of voice. Welkom thuis betekent een fijn huis, een plek in de maatschappij, gezondheid, gelijkwaardigheid, waardering, openheid en een uitnodiging tot meedoen, ieder vanuit zijn eigen verhaal. Samenredzaamheid gaat over ons samen met bewoners, ketenpartners en nieuwe coalities verantwoordelijk voelen voor ons gezamenlijke welzijn. Dit willen we bereiken door met elkaar beter te leren samenwerken en elkaars drijfveren en belangen te leren kennen en begrijpen.

We zetten ons in voor een beter perspectief voor onze bewoners

Het netwerk en de omgeving van mensen bepalen in grote mate hun perspectief in het leven. Individuele keuzes en gedrag worden gevormd door die omgeving. Het loskomen van bestaande patronen is voor iedereen moeilijk. Om het perspectief van onze bewoners te verbeteren, moeten we daarom zorgen dat mensen niet steeds moeilijke keuzes hoeven te maken. In plaats daarvan moeten we kiezen juist makkelijker maken. Daarvoor moeten we mensen activeren op basis van hun eigen drijfveren. Daarnaast moeten we de netwerken en omgeving zo beïnvloeden en veranderen dat meedoen in de maatschappij de gemakkelijkste keuze wordt. Wij zijn daarin de schakel voor bewoners in hun weg naar een betere toekomst.

Wij zijn toegankelijk en dichtbij voor onze bewoners, ons netwerk en onze collega's en zijn flexibel en excellent in onze dienstverlening.

De laatste jaren hebben we ons ontwikkeld van een systeemgestuurde organisatie naar een mensgerichte organisatie. In ons dagelijkse werk vinden we de optimale balans tussen die twee werelden. Systemen zijn onmisbaar voor een goede dienstverlening, maar als het systeem mensen niet helpt, gaat gezond verstand voor en passen we het aan. We organiseren ontmoeting met bewoners en netwerkpartners proactief, laagdrempelig en passend.

INTEGRALE AANPAK

Om onze doelstellingen te bereiken, is het van belang dat we intern goed samenwerken. In 2018 legden we de basis voor deze integrale doelstellingen. Vanaf 2019 zijn de integrale doelstellingen kaderstellend voor al onze activiteiten en projecten.

8.2 WETTEN EN REGELS

COMPLIANCE

We borgen de naleving van wet- en regelgeving, branche- en governanceregelingen, regelingen van (toezichthoudende) overheidsinstanties, afspraken met stakeholders en intern geldende regels. 2018 stond vooral in het teken van de implementatie van de herziene Woningwet. Daarnaast waren de interne audits gericht op de naleving van wet- en regelgeving (compliance).

WONINGWET

De Woningwet uit 2015 schrijft voor dat alle corporaties hun activiteiten splitsen in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB. Wij hebben onze activiteiten in 2017 juridisch gesplitst, waarbij de DAEB activiteiten in de TI (toegelaten instelling: Wonen Limburg) worden uitgevoerd en de commerciële activiteiten via Wonen Limburg Accent.

In 2018 evalueerden we de implementatie van de Woningwet. We concludeerden dat het project goed is verlopen. Er waren veel medewerkers bij betrokken en zij gaven aan dat ze veel hebben geleerd van elkaar en van zichzelf. Bijvoorbeeld over feedback geven, onderlinge communicatie en presentatievaardigheden.

Wel was het in 2018 af en toe zoeken naar de juiste toepassing van de relatief jonge wet- en regelgeving.

MILIEUWETGEVING

Asbestbeleid

Sinds 1994 is het gebruik van asbest verboden. Dat betekent dat al onze woningen van vóór 1994 asbestverdacht zijn. Dat zijn ruim 22.000 huizen. Belangrijk dus dat we goede afspraken hebben over hoe we hiermee omgaan. Asbest is lang niet in alle situaties gevaarlijk, maar verwijdering is wel intensief voor ons en onze huurders. Daarom kozen we in ons asbestbeleid het uitgangspunt 'asbestveilige woningen' en niet 'asbestvrije woningen'. Iedere woning van vóór 1994 die muteert wordt geregistreerd in het Landelijk Asbestvolgsysteem LAVS. We beoordelen dan of we de bewoner alleen moeten informeren over de aanwezigheid van asbest, of dat we de stof (op termijn) moeten verwijderen.

Daarvoor gebruiken we een beleidsmatrix. Daarin staat voor ieder soort onderhoud bij welke toepassing (bijvoorbeeld riolering, vensterbank, asbestplaatjes of isolatiemateriaal) asbest moet worden verwijderd.

In 2018 vonden er 1.505 inventarisaties plaats en 567 asbestsaneringen.

Brandveiligheid

Woningcorporaties moeten ervoor zorgen dat huurders hun woning of bedrijfsruimte op een veilige manier kunnen gebruiken. De wetgeving op het gebied van brandveiligheid is gebaseerd op de Woningwet. In de Woningwet zijn vanaf 1901 regels opgenomen die de bouw van slechte en onveilige woningen verbieden.

Een verdere verbijzondering van de regels is opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Daarin zijn voorschriften opgenomen voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Een bouwwerk moet altijd voldoen aan die voorschriften. Onze complexen hebben we geprioriteerd en sinds 2017 voeren we gefaseerd scans uit om te zien in hoeverre de complexen voldoen aan wet- en regelgeving. De vervolgstap is het opstellen van het brandveiligheidsbeleid.

WONINGTOEWIJZING

Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2016 woningen toewijzen volgens de regels voor passend toewijzen. Dat betekent dat we ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) moeten toewijzen aan onze doelgroepen. Ook moeten we een passende woning toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een rekenuur onder de aftoppingsgrens. Voor één- en tweepersoonshuishoudens was deze aftoppingsgrens in 2018 € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens was het € 640,14. Wonen Limburg voldoet aan wet- en regelgeving voor dit onderdeel, beide doelstellingen zijn in 2018 ruimschoots gerealiseerd. Meer hierover leest u in hoofdstuk 2.

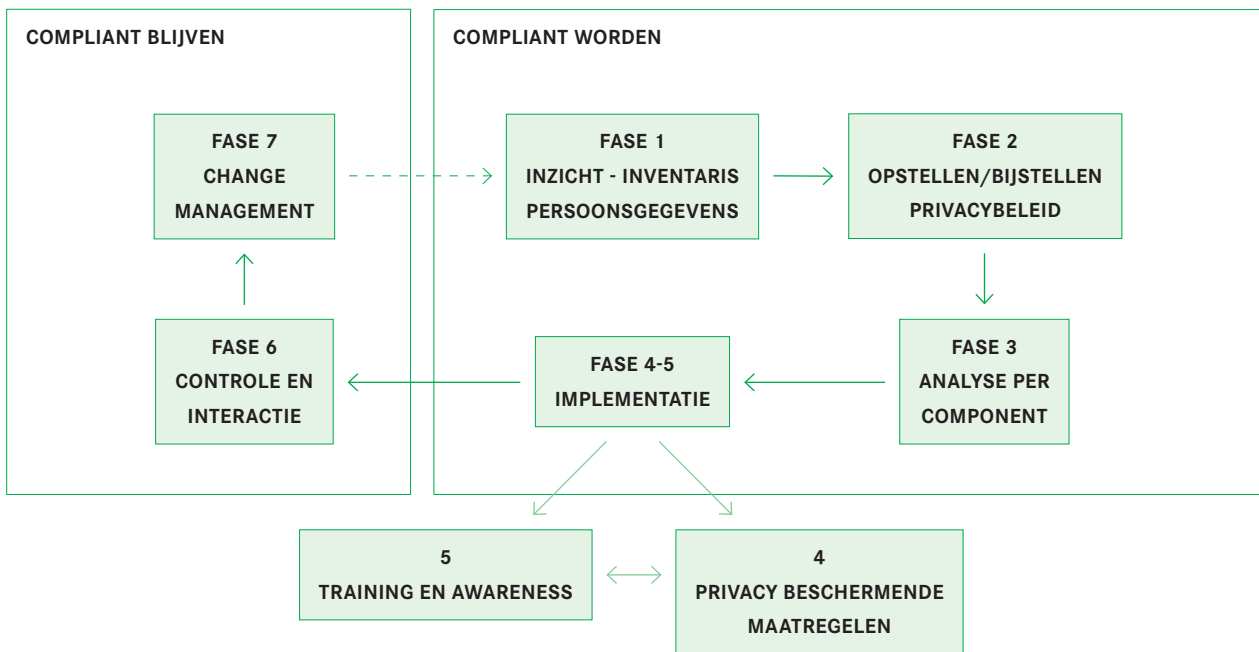
Voor het toewijzen van woningen gelden verschillende regels. Zo zijn er ook regels voor de toewijzing van woningen naar inkomen, bedoeld om scheefwonen tegen te gaan. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijsspeil 2018). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijsspeil 2018). Deze 10% kan echter ook (onder voorwaarden) worden toegewezen

aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.798. Meer hierover leest u in hoofdstuk 2.

AVG (UITVOERINGSWET ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING)

De Nederlandse Wet bescherming persoonsgegevens, afgekort Wbp, gaf regels ter bescherming van de privacy van burgers. Deze richtlijn is in mei 2016 vervangen door de AVG, waarbij organisaties tot mei 2018 de tijd hadden om hun bedrijfsvoering aan te passen aan de AVG.

Eind 2017 startten we met de uitvoering van ons privacyprogramma. Dit programma bestaat uit een cyclus van zeven fases, waarbij de eerste vijf fases ervoor moeten zorgen dat we voldoen aan de eisen van de AVG en de laatste twee dat we aan die eisen blijven voldoen. In de figuur hiernaast zijn deze fases weergegeven.



Dankzij ons privacyprogramma beschikken we over een inventaris persoonsgegevens, een privacybeleidsdocument en een instructie voor medewerkers. Daarnaast hebben we verwerkersovereenkomsten opgesteld met derde partijen waarmee we persoonsgegevens delen. Ook implementeerden we privacybeschermende maatregelen. De AVG vraagt namelijk om een behoorlijke, rechtmatige en transparante omgang met persoonsgegevens, zowel technisch als organisatorisch. We moeten dus niet alleen in de uitvoering, maar ook al bij de ontwikkeling van producten en diensten aandacht hebben voor privacy. Vooral bij ICT-producten en ICT-diensten moeten we al tijdens het ontwikkelproces gebruikmaken van privacybeschermende maatregelen. Dit heet privacy-by-design.

Daarnaast moet iedere organisatie een procedurele inrichting realiseren die voldoet aan de eisen van de AVG. Wonen Limburg heeft in fase 4 de vereiste organisatorische maatregelen en procedurele invulling gerealiseerd:

- We hebben onze Functionaris voor de Gegevensbescherming (FG) aangemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP).
- De AVG schrijft voor dat organisaties beschikken over een informatieprogramma. Dat is een kennisgeving waarin staat hoe wordt omgegaan met privacy en

toestemmingsprocedures. Wij hebben daarvoor onze privacyverklaring op onze website gezet, een artikel gepubliceerd in bewonersblad In de buurt van en een verwijzing opgenomen in onze nieuwsbrief.

- Elke organisatie dient te beschikken over een Privacy Serviceprogramma, bestaande uit procedures voor het melden van datalekken en het in acht nemen van de rechten van betrokkenen. Wij hebben al sinds 2016 een Procedure Meldplicht Datalekken en we hebben hiervoor de verplichte meldingenregistratie ingericht. Ook de procedures rondom de rechten van betrokkenen zijn gerealiseerd. Daarmee borgen we de verschillende rechten waarop een betrokkene zich kan beroepen; het recht op inzage, het recht op rectificatie en het recht op verwijderen.
- In het kader van de ketenverantwoordelijkheid hebben we verwerkersovereenkomsten opgesteld en afgesloten. Dit proces is afgerond bij alle partijen waar de verwerking duidelijk is, zoals ICT-leveranciers, HR-partners, communicatiepartners en ketenpartners (niet planmatig onderhoud, energie en planmatig onderhoud). Met een aantal partners zijn we nog bezig om beter inzicht te krijgen in de bestaande samenwerkingsconvenanten die een verwerkersovereenkomst overbodig maken. Dit zijn vooral partijen in het sociale domein.
- De AVG vraagt ook aandacht voor de omgang met interne persoonsgegevens; de gegevens van medewerkers. Ook deze persoonsgegevens hebben

we volledig in kaart gebracht. In workshops zijn alle P&O-medewerkers daarover geïnstrueerd.

Uit een analyse van onze processen en systemen blijkt dat we in het verleden persoonsgegevens (BSN en kopie ID) hebben verzameld waarvoor nu geen wettelijke grondslag meer is. Daarop hebben we organisatorische en technische maatregelen genomen.

Medewerkers van Wonen Limburg worden getraind om de AVG juist toe te passen. Daarnaast kregen ze presentaties om ze bewuster te maken van het thema privacy en zijn er vragensessies georganiseerd. Tot slot ontving iedere medewerker een brochure met alle relevante informatie over de AVG.

WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

De beloning van onze directieleden voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Wonen Limburg volgt de salarissystematiek uit de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, waarbij de Wet normering topinkomens geldt als kader en begrenzing voor de hoogte van de beloning. Meer hierover vindt u in de paragrafen 8.5 en 10.7.

ATAD 1 (ANTI TAX AVOIDANCE DIRECTIVE)

De Europese Unie heeft in 2016 afgesproken belastingontwijking tegen te gaan en deze afspraak vastgelegd in de Anti Tax Avoidance Directive ATAD 1. Een wetwijziging die in 2018 nog niet was goedgekeurd door de Eerste Kamer, is hiervan de Nederlandse uitwerking. Met de wijziging wil de overheid voorkomen dat grote, internationaal opererende bedrijven hun bedrijfsstructuur zo inrichten dat ze geen of nauwelijks belasting betalen. ATAD 1 treedt in werking vanaf 1 januari 2019 en in het huidige wetsvoorstel is geen uitzondering gemaakt voor woningcorporaties. Als de wetwijziging wordt aangenomen, leidt dat voor ons in de jaren 2019-2023 tot een niet-aftrekbare rentelast van € 66 miljoen. Vertaald naar te betalen vennootschapsbelasting betekent dit dat Wonen Limburg ongeveer € 15,2 miljoen extra moet afdragen.

KLIMAATAKKOORD

Het kabinet werkt toe naar een Klimaatakkoord. Het akkoord kent één centraal doel: de uitstoot van broeikasgassen in Nederland in 2030 terugdringen met 49% ten opzichte van 1990. De corporatiesector heeft het voornemen zijn bijdrage in dit akkoord vast te leggen. Op dit moment is er nog onzekerheid over harde financiële afspraken met de overheid. Hierdoor is de impact voor Wonen Limburg nog onbekend.

8.3 GOVERNANCE

Woningcorporaties zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. In de Woningwet heeft governance een belangrijke plaats gekregen. De huidige Governancecode Woningcorporaties, hierna 'Governancecode', is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. Daarnaast vraagt de Governancecode extra aandacht voor cultuur en gedrag. Bovendien heeft de wetgever een aantal belangrijke elementen uit de Governancecode in de wet opgenomen. Daardoor is de Governancecode niet meer vrijblijvend, maar kan de naleving door de minister worden afgedwongen. Ons bestuur volgt de Governancecode en past de beginselen uit de Governancecode toe. De Governancecode wordt gebruikt bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie.

GOVERNANCESTRUCTUUR

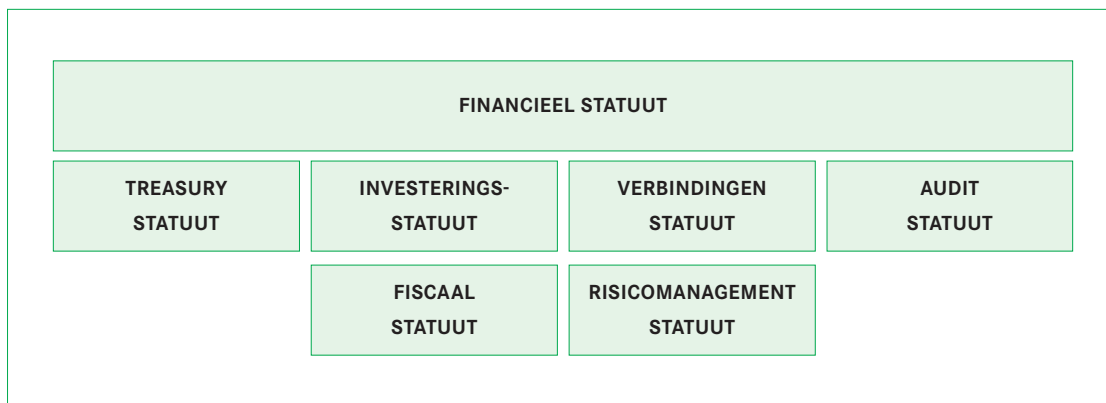
In 2016 stemden we onze statuten af op de nieuwe Governancecode. De reglementen en statuten zijn geactualiseerd bij de implementatie van de Woningwet in 2017. Op 15 november 2017 en 14 december 2017 stemde de Raad van Commissarissen in met de wijzigingen in de reglementen en statuten.

De governancestructuur van Wonen Limburg is opgebouwd uit twaalf statuten en reglementen:

1. Statuten van de Stichting: hierin is het doel en taakveld van de woningcorporatie vastgelegd en zijn de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Wonen Limburg.
2. Investeringsstatuut: dit statuut geldt als kader voor het nemen van beslissingen op het gebied van het aangaan van investeringen in nieuwbouw, aankopen en bestaand vastgoed. Ons rendementsbeleid is verwerkt in het investeringsstatuut.
3. Verbindingsstatuut: het verbindingsstatuut beschrijft het beleid van Wonen Limburg op het gebied van verbindings. Het statuut geldt als het kader voor het nemen van beslissingen op het gebied van het aangaan en onderhouden van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen.
4. Treasurystatuut: dit statuut beschrijft de hoofddoelstellingen en de organisatorische aspecten van de treasury binnen Wonen Limburg en vormt hiermee het formele kader waarbinnen mag worden gewerkt.

5. Fiscaal statuut: dit statuut is opgesteld om op het gebied van fiscale aangelegenheden zowel kaders als richtlijnen en procedures te hebben en vast te leggen, die een bijdrage leveren aan de verbetering van de interne fiscale beheersing.
6. Financieel statuut: dit statuut is erop gericht om de financiële continuïteit en realisatie van de ondernemingsdoelen van Wonen Limburg te borgen op zowel de korte als de lange termijn.
7. Audit statuut: dit statuut is erop gericht om duidelijkheid te geven over de manier waarop de auditfunctie binnen Wonen Limburg bijdraagt aan het in control of in beheersing blijven van Wonen Limburg. Dit audit statuut geeft weer hoe de opzet en werking van de interne auditfunctie is georganiseerd.
8. Financieel reglement: het reglement is opgesteld naar aanleiding van de Woningwet. Deze wet bepaalt dat iedere woningcorporatie een financieel reglement opstelt om ervoor te zorgen dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Het financieel reglement bij Wonen Limburg is een overkoepelend document voor alle statuten die aanwezig zijn binnen Wonen Limburg.
9. Reglement Raad van Commissarissen: hierin zijn zowel regels met betrekking tot aangelegenheden van de RvC als voor de individuele leden van de RvC opgenomen.
10. Reglement Auditcommissie: dit reglement geeft, in aanvulling op de statuten en het reglement van de RvC, regels met betrekking tot taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, samenstelling en werkwijze van de Auditcommissie.
11. Reglement remuneratie- en selectiecommissie: dit reglement geeft in aanvulling op de statuten en het reglement van de RvC, regels met betrekking tot taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, samenstelling en werkwijze van de remuneratie- en selectiecommissie.
12. Bestuursreglement: hierin zijn de taken en bevoegdheden van de bestuursleden op hoofdlijnen vastgelegd. In de taken-, bevoegdheden- en verantwoordelijkhedenmatrix, die ook op onze website staat, zijn de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden in detail opgenomen voor zowel bestuur als RvC.

Reglement Financieel Beleid en Beheer



Samenhang tussen het Reglement Financieel beleid en de verschillende statuten.

Daarnaast beschikt Wonen Limburg over regelingen die de Governancecode voorschrijft. Wonen Limburg heeft een integriteitsbeleid waarin de klokkenluidersregeling (meldlijn) en een klachtenreglement zijn opgenomen.

DOORLOPENDE TAAK

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

CULTUUR

In de Governancecode wordt meer aandacht voor cultuur en gedrag gevraagd, passend bij transparante en integere organisaties. Transparantie vinden we een belangrijk thema. Het bestuur betreft de Raad van Medezeggenschap (RvM) steeds bij te nemen besluiten. Daarnaast voerden de bestuurders ook in 2018 zogenaamde keukentafelgesprekken. Daarin vragen ze alle medewerkers (in kleinere groepen) naar verbeterpunten in de uitvoering van processen. Tijdens die gesprekken lichten de bestuurders ook hun besluiten toe. We organiseerden verschillende (kennis)sessies om medewerkers en belanghebbenden te betrekken bij onze nieuwe strategische koers. Daarnaast kennen we verschillende overlegstructuren met huurders(organisaties), gemeenten en overige belanghebbenden. Die zijn gericht op samenwerking en kennisdeling, maar we lichten er ook toe waar Wonen Limburg voor staat en we bekijken waar we de krachten kunnen bundelen.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN EN BELANGENVERSTRENGELING

In het verslagjaar heeft het bestuur bij de Raad van Commissarissen geen meldingen gedaan over een mogelijk tegenstrijdig belang of over belangenverstremelingen. Meer informatie over de RvC leest u in paragraaf 5 van dit hoofdstuk.

8.4 RISICOMANAGEMENT EN PRESTATIEMANAGEMENT

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

ONZE 'HARDE' EN 'ZACHTE' KANT

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

In 2019 wordt het risicomanagementstatuut goedgekeurd. In dit document staan al onze uitgangspunten en kaders. Voorbeelden zijn de risicobereidheid en de risicocultuur, maar ook hoe de organisatie is ingericht en bij welke functies bepaalde verantwoordelijkheden liggen.

'HARDE' KANT: ZO IS ONS RISICOMANAGEMENT VORMGEGEVEN

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

Structureel onderdeel besluitvorming

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

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

Integraal systeem

Ons risicomanagementsysteem is een integraal systeem waarbij prestaties en risico's aan elkaar zijn gekoppeld. We rapporteren over het behalen van onze doelstellingen uit onze strategische koers. De belangrijkste organisatiedoelstellingen zijn in 2018 vertaald naar kritieke prestatie-indicatoren (KPI's), met onderliggende prestatie-indicatoren (PI's). In het verslagjaar stelden we op basis van die KPI's voor ieder organisatieonderdeel een maandrapportage op. Daarnaast maken we één integrale rapportage voor Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent. Risico's en beheersmaatregelen worden hierin benoemd als ze van invloed zijn of kunnen worden op het resultaat, en daarmee op het behalen van onze doelstellingen.

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

STRATEGISCHE RISICO'S

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

Per strategisch thema hebben we de strategische risico's in kaart gebracht. De belangrijkste zijn:

1. Om te bepalen of de ambities uit onze nieuwe strategische koers passen binnen onze financiële kaders en of we financieel gezond blijven, hebben we die ambities meerjarig financieel doorgerekend.
2. We realiseren onze duurzaamheidsdoelstellingen door sloop-nieuwbouw en door meer of minder vergaande energetische maatregelen aan bestaande woningen. In de eerste periode rekenen we de kosten van die maatregelen niet door aan onze bewoners. Omdat hun energielasten wel dalen, nemen hun totale woonlasten dus af. Om het risico van betaalbaarheid van de uit te voeren maatregelen zichtbaar te maken, hebben we de energetische maatregelen financieel doorgerekend en passend bevonden binnen de kaders uit ons financieel statuut.

3. Door veranderingen in de zorg hebben we steeds vaker te maken met bewoners die meer en complexe hulpvragen hebben. Dit kan gevolgen hebben voor leefbaarheid en/of verhuurbaarheid. Een concreet risico dat we hebben benoemd in onze wensportefeuille: mogelijke leegstand in ons huidige zorgvastgoed doordat zorgpartijen minder cliënten huisvesten. Net als in 2017 hebben wij dit huurderingsrisico ingerekend op € 2 miljoen en het risico op de waardedaling van ons bezit ingeschat op € 8 miljoen.

Om dit risico te verkleinen hebben we de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- We bouwen een goed netwerk op met onze zorgpartijen.
- We zetten extra mensen en middelen in op leefbaarheid in de wijk.
- We zijn continu in gesprek met gemeenten waar problematieken zich (kunnen) voordoen.
- We zetten in op gedifferentieerde wijken door variatie in bezit en proberen samenwerkingen aan te gaan waar we dit niet alleen kunnen.

TACTISCHE RISICO'S

Het directieteam is met het middenkader verantwoordelijk voor de tactische risico's. Hierbij gaat het om de doorvertaling van onze strategie naar de inrichting van de organisatie, financiële sturing en tactische keuzes.

De belangrijkste tactische risico's zijn:

1. In de vastgoedstrategie neemt ketensamenwerking een belangrijke plaats in. Een risico hierbij is dat we afhankelijker zijn van externe partijen en dat opdrachtgeverschap binnen de keten nieuwe kwaliteiten en expertises vraagt van onze organisatie.

Om dit risico te verkleinen hebben we het budget voor niet-planmatig onderhoud met ingang van 2017 volledig afgekocht (met uitzondering van calamiteiten).

2. Door veranderende wet- en regelgeving moeten we onze processen regelmatig aanpassen.

Om het risico te verkleinen dat onze processen niet actueel of niet compliant zijn, hebben we deze beheersmaatregelen getroffen:

- In 2018 implementeerden we een nieuwe tool voor het beschrijven van processen (AO-online). De primaire procesbeschrijvingen hebben we in deze tool opgenomen en waar nodig geactualiseerd. Voor ieder proces werd een procescoördinator benoemd, die verantwoordelijk is voor het actueel houden van het proces. Periodiek worden aanpassingen en actualisaties gezamenlijk besproken met alle procescoördinatoren. Daarbij vertalen we meteen de impact van de aanpassing in het ene proces door naar de andere processen.
- Eind 2018 voerden procescoördinatoren en medewerkers voor het eerst gezamenlijke procesaudits uit. Afwijkingen kwamen aan de orde in het gezamenlijk overleg van procescoördinatoren.

3. Financiële impact van fiscaliteiten.

Vanaf de invoering in 2008 zijn woningcorporaties belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (vpb). In het verleden heeft er fiscaal een grote afwaardering plaatsgevonden, waardoor winsten zijn verrekend met deze afwaardering. Deze compensatie zal naar verwachting in 2018 omslaan naar een te betalen positie. Binnen de fiscale wet- en regelgeving willen we die belastingdruk minimaliseren. Daarbij willen we fiscale risico's zoveel mogelijk beperken.

Om dit risico te verkleinen hebben we de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- Periodiek overleg in de fiscale commissie, waarin alle fiscale aangelegenheden worden besproken op strategisch niveau.
- Opnemen van fiscale beheersmaatregelen in het verhuurproces, fiscaliteit in projecten en in contractvorming.
- Het opstellen van een fiscale meerjarenprognose en -scenario's.

OPERATIONELE RISICO'S

Iedere medewerker binnen Wonen Limburg is verantwoordelijk voor het signaleren en managen van operationele risico's. Dat zijn de gevaren die samenhangen met de dagelijkse activiteiten bij Wonen Limburg.

De manier waarop in control te zijn op het gebied van operationele risico's, is ten opzichte van 2017 niet veranderd. We hebben wel geconstateerd dat we

onvoldoende gebruikmaken van de beheersmaatregelen in ons primaire ERP-systeem, de software waarin al onze bedrijfsprocessen samenkomen. Ook merken we dat we onze processen rondom fiscaliteit strakker moeten organiseren, omdat de wetgeving steeds uitgebreider en ingewikkelder wordt.

Jaarlijks actualiseren we onze frauderisico-analyse. In 2018 constateerden we dat zich geen frauderisico's hebben voorgedaan. Eind 2018 - begin 2019 hebben we een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke frauderisico's en de daarbij in het leven geroepen beheersmaatregelen. In 2019 toetsen we of de beheersmaatregelen afdoende zijn.

ONTWIKKELINGEN IN HET RISICOMANAGEMENTSYSTEEM

Om ons risicomanagement verder te verbeteren, hebben we in 2018 een interne commissie ingesteld.

De voornaamste doelstellingen zijn:

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

Verder stellen we begin 2019 het Beleidsplan Integraal Risicomanagement vast.

DE INTERNE CONTROLEFUNCTIE

De auditor onderzoekt kortgezegd of risicomanagement, beheersing en besturing de doelstellingen uit onze strategische koers helpen bereiken. De auditor stelt jaarlijks een auditplan op, dat het bestuur vervolgens vaststelt. Aan de hand van dit plan voert hij controles uit. De bevindingen van die interne controle worden gedetailleerd vastgelegd en gebruikt om de administratieve organisatie en de interne controle te verbeteren. Tot slot worden de bevindingen besproken met de verantwoordelijke managers, teamleiders en directeuren.

- Om ervoor te zorgen dat de organisatie zelf meer in control komt, organiseert de auditor samen met de betrokken afdeling vervolgmetingen. Zo ontstaat bij de medewerker en bij de manager een groter bewustzijn van de uitvoering van controles en de toegevoegde waarde hiervan.
- De juistheid, volledigheid, controleerbaarheid en tijdigheid van de gegevensverwerking binnen ons ERP-systeem SAP kent nog wat aandachtspunten. Daar wilden we snel iets aan doen, want in dit systeem vindt de informatieverwerking plaats van

de belangrijkste processen binnen onze organisatie. Daarom hebben we een IT-controlframework opgezet. Hierdoor krijgen we meer zekerheid in de huidige en gewenste beheersmaatregelen in en rondom SAP.

- In het afgelopen jaar voerden we verschillende audits uit. De audits inkopen en marktwaardering zijn afgerond en besproken met de verantwoordelijk directeur. De processen treasury, personeel en vastgoedsturing zijn in het afgelopen jaar niet geauditeerd.
- In het auditjaarplan is door een hoge risicoscore de implementatie van de Woningwet als audit opgenomen. Die audit is uiteindelijk niet uitgevoerd. In 2018 hebben de projectgroepen en stuurgroep het proces van implementatie namelijk grondig geëvalueerd. In samenspraak met de projectleider besloten we een audit naast deze evaluatie weinig toegevoegde waarde zou hebben.
- Privacy8 heeft Wonen Limburg in 2018 ondersteund bij de implementatie van de AVG (Algemene verordening gegevensbescherming). Met Privacy8 en met de projectleider voerden we tijdens de implementatie gesprekken. Daaruit bleek dat er voldoende specialistische kennis aanwezig was. De auditor en de Compliance & Risk Officer voerden meerdere malen gesprekken over de AVG, om elkaar te informeren, risico's in schatten en mee te denken. Eind 2018 was de AVG grotendeels geïmplementeerd. Een aantal systeemtechnische oplossingen is nog niet aangepast in SAP, waaronder het recht om vergeten te worden.
- Het proces rondom de jaarlijkse huurverhoging hebben we in 2018 nader bekeken. In het proces zijn verbeteringen mogelijk, maar deze waren eind 2018 nog niet besproken met de verantwoordelijk directeur.
- Vrijwel alle actiepunten uit de toetsing van de Governance Code in 2015 zijn opgepakt.
- De audit met betrekking tot de general en application controls is niet uitgevoerd. Dat komt doordat er nog acties lopen naar aanleiding van eerder uitgevoerde audits. Een nieuwe audit zou weinig toevoegen. Deze hebben we daarom doorgeschoven naar 2019.
- Bij de verkoop van bestaand bezit voldoet Wonen Limburg aan alle wet- en regelgeving, blijkt uit onze steekproef. Er zijn op dit moment dus geen actiepunten of aanvullende beheersmaatregelen nodig.
- We bekeken het proces planmatig onderhoud. Daarbij kwamen de volgende zaken aan de orde:
 - Condiëtmetingen worden niet jaarlijks uitgevoerd. We stappen van deze methode af, omdat woningen dankzij energetische maatregelen een betere conditiescore hebben dan voorheen.

- Niet alle dossiers in SAP zijn actueel en in sommige gevallen is de woningcartotheek niet bijgewerkt. Informatie is daardoor niet altijd tijdig beschikbaar. Hierdoor worden werkzaamheden niet als garantie uitgevoerd, maar kosten dubbel in rekening gebracht. Door personele onderbezetting zijn nog niet alle dossiers op orde. De manager zet hier actie op.
- Evaluaties na de uitvoering van projecten worden niet vastgelegd in de dossiers. Navraag leert dat werkzaamheden vaak in het werk worden geëvalueerd, waarna geen vastlegging plaatsvindt. Vanaf 2019 worden evaluaties uitgevoerd en gedocumenteerd.
- Met ingang van 1 januari 2024 is het verboden om asbesthoudende dakbedekking in eigendom te hebben. Wonen Limburg bezit 22.400 woningen gebouwd voor 1994, die dus asbestverdacht zijn. Als we niet voldoen aan wet- en regelgeving kunnen boetes worden opgelegd. Tijdens de uitvoering van (energie)projecten blijven we de aanwezigheid van asbest inventariseren. De verantwoordelijk manager schat het risico daarom in als laag.
- Bij het aangaan van werkzaamheden is niet in alle gevallen aanbesteed. Dit risico wordt beperkt doordat we samenwerken met ketenpartners en daardoor niet afzonderlijk aanbesteden gedurende de contractperiode.

- We hebben de audit nieuwbouwprojecten uitgevoerd en besproken met de verantwoordelijk manager. De managementreactie is nog niet geformuleerd.
- De audit marktwaarde was eind 2018 in uitvoering. De resultaten waren bij de afsluiting van het jaar nog niet bekend.
- De audit energieprojecten is uitgevoerd. We hebben de volgende bevindingen besproken:

- De uitgevoerde data-analyse liet zien dat er verschillen zijn tussen de systemen SAP en VABI (in VABI staan de juiste en afgemelde energielabels) en dat er in sommige gevallen geen label bekend is in VABI.
- Na energetische aanpassingen zijn de energielabels niet in alle gevallen geactualiseerd. De labels maken deel uit van de woningwaardering. Het risico is dat bij mutatie van de woning niet de juiste huurprijs wordt berekend. Er zijn acties ingezet om de energielabels te actualiseren en de koppeling tussen de verschillende systemen te verbeteren.
- Na de plaatsing van zonnepanelen is in een aantal gevallen niet (meteen) een huurverhoging doorgevoerd. Ook zijn documenten soms niet opgenomen in SAP foldermanagement.

Met de ketenpartners is afgesproken dat medewerkers het proces intensiever gaan monitoren.

- In 2016 voerde visitatiebureau Cognitum een visitatie uit bij Wonen Limburg over de periode 2012-2015. Cognitum deed in totaal 32 aanbevelingen om onze processen verder te optimaliseren. Zeventien aanbevelingen zijn al opgevolgd en vijftien aanbevelingen worden in 2019 opgevolgd.
- Tot slot kent Wonen Limburg het Tax Control Framework. Hierin zijn governance en risk & control geïntegreerd, om ervoor te zorgen dat Wonen Limburg optimaal wordt bestuurd en beheerst. De uitvoering is in handen van de fiscale commissie. Deze overziet de minimalisering van fiscale risico's door acties binnen de organisatie weg te zetten en te monitoren.

'ZACHTE' KANT: SOFT CONTROLS

Binnen Wonen Limburg is veel aandacht voor houding en gedrag. In basis is het bestuur en het management van Wonen Limburg verantwoordelijk voor het opzetten van het systeem van interne beheersing. Zij hebben in dit opzicht een belangrijke voorbeeldfunctie. Het gedrag van het bestuur en het management is van essentieel belang voor de kwaliteit van de bedrijfsvoering en uiteindelijk ook voor de continuïteit van de organisatie. Het bestuur en het management hechten waarde aan integer en ethisch handelen. Hieraan wordt veel aandacht besteed. Zo worden activiteiten georganiseerd waarbij medewerkers in gesprek gaan met het bestuur, de zogenaamde keukentafelgesprekken. Afgelopen jaar werd er voor het eerst een vautenfestival georganiseerd, waarbij medewerkers leren van elkaars gemaakte fouten. Een grote groep medewerkers neemt deel aan intervisie, met als doel: leren van elkaar, het verhogen van de deskundigheid en het verhogen van de kwaliteit van het werk. Daarnaast is afgelopen jaar met een aantal medewerkers het gesprek aangegaan om te vragen hoe zij denken over integriteit, het integriteitsbeleid en de toepassing daarvan. De gesprekken zijn nog niet afgerond, de resultaten worden medio 2019 verwacht. Wonen Limburg besteedt als lerende organisatie actief aandacht aan soft controls. Bovenstaande activiteiten dragen bij aan het creëren van bewustwording bij medewerkers, maar dragen ook bij aan een positieve 'toon aan de top'.

8.5 RAAD VAN COMMISSARISSEN

DE RAAD HEEFT DRIE FUNCTIES

De Raad is toezichthouder, klankbord en werkgever tegelijk. Wie er in 2018 in de Raad zaten, leest u in bijlage 2. Voor de Raad zijn de strategische koers 2017-2021 en de in 2018 vastgestelde duurzaamheids- en dienstverleningsvisie belangrijke toetsingskaders. Hierin staat op welke prioriteiten wij ons richten. En wat de opgaven en activiteiten zijn die wij willen ontplooiën. Om zo onze huurders goed, betaalbaar en prettig te laten wonen. En dan hebben we het niet alleen over het huis zelf, maar ook over de woonomgeving.

DE RAAD GEEFT AANWIJZINGEN

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

DE RAAD HOUDT DE FINANCIËN IN DE GATEN

De Raad stelt de kaders vast voor investeringen in projecten. Hierbij gaat het om nieuwbouw, herstructurering en renovatie. In het kader van delegatie van bevoegdheden is het bestuur gemandateerd binnen gestelde grenzen. Investeringen hoger dan € 1 miljoen die niet zijn opgenomen in de begroting en alle investeringen hoger dan € 3 miljoen worden vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad. De investeringen worden gerapporteerd via de tertiaalrapportages.

De Raad toetst of onze inzet maatschappelijk verantwoord is aan de hand van:

- de strategische koers 2017-2021;
- het portfolio- en voorraadbeleid;
- het beleid voor beheer en dienstverlening.

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

DE RAAD VERGADERT

In 2018 kwam de Raad zes keer bij elkaar in een van tevoren geplande bijeenkomst. Leden van de Raad spraken twee keer met de Raad van Medezeggenschap. En voerden twee keer overleg met de overkoepelende Huurdersorganisatie, de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg.

DE RAAD HEEFT TWEE PERMANENTE COMMISSIES

De Raad heeft twee commissies: de Remuneratiecommissie en de Auditcommissie. De Remuneratiecommissie komt met voorstellen aan de Raad over de (her)benoeming, vergoeding en arbeidsvoorwaarden van bestuurders en commissarissen en voert de functioneringsgesprekken met de bestuurders. De ontwikkelingen rondom onder meer de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (WNT-staffel) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT2) zijn door de Remuneratie- en selectiecommissie nauwlettend gevolgd. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2018 twee keer bij elkaar. De Auditcommissie rapporteert aan de Raad over haar bevindingen op het gebied van onder meer financiën, treasury en het interne beheerssysteem.

De Auditcommissie kwam vier keer bij elkaar in 2018. Voor elke vergadering maakt de commissie een agenda en een verslag. De voorzitter van de Auditcommissie bespreekt het verslag met de voltallige Raad. Als dat nodig is, adviseert de Auditcommissie. In 2018 boog de Auditcommissie zich onder meer over deze onderwerpen:

- de tertiaalrapportages;
- de begroting 2019-2023;
- de jaarrekening, het jaarverslag en het accountantsverslag over 2017 (in aanwezigheid van de externe accountant);
- de managementletter voor 2019 en de follow up daarvan (in aanwezigheid van de externe accountant);
- het treasurystatuut en het treasuryjaarplan;
- het financieel statuut en het investeringsstatuut;
- de ontwikkeling van de derivatenportefeuille;
- de Kadernota 2019;
- het Bidbook van Wonen Limburg Accent B.V.;
- het auditjaarplan;
- de consequenties van de ATAD.

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

Beide commissies zijn niet bevoegd om besluiten te nemen.

Daarnaast is er in september 2018 een tijdelijke Werving- en selectiecommissie in het leven geroepen in verband met het per 1 juli 2019 aftreden, vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur, van twee reguliere leden van de Raad van Commissarissen en in verband met het per 1 januari 2019 aftreden van de voorzitter, vanwege het aanvaarden van een bestuursfunctie bij een stakeholder van Wonen Limburg.

Omdat een van de nieuw te benoemen commissarissen de rol van huurderscommissaris zal gaan vervullen, is er een sollicitatiecommissie in het leven geroepen, bestaande uit twee leden van het dagelijks bestuur van de Huurdersraad en de leden van de Werving- en selectiecommissie van de Raad. Na bespreking van de profielschetsen, gewenste deskundigheid en vacaturetekst in de Raad en in de Huurdersraad en na selectie van een werving- en selectiebureau zijn de vacatures op 8 december 2018 openbaar gesteld via een advertentie in regionale en landelijke dagbladen en via de website en social media van het werving- en selectiebureau en van Wonen Limburg. De werving en selectie wordt afgerond in het voorjaar van 2019.

DE RAAD IS DESKUNDIG

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

- externe verantwoording: mevrouw Caubo;
- huurdersorganisaties: mevrouw Houbiers en de heer Smeets;
- Raad van Medezeggenschap: mevrouw Koopmans en mevrouw Caubo;
- financiële bedrijfsvoering: de heer Coppus en de heer Stellingsma.

DE RAAD BESLIST

De Raad nam in 2018 onder andere een besluit over:

- het jaarverslag en de jaarrekening 2017 van Wonen Limburg inclusief haar deelnemingen;
- het Financieel Reglement;
- de kadernota 2019;
- de begroting 2019-2023;
- de nieuwbouw, transformatie en aankoop van bestaand bezit, voor zover dit niet is gemandateerd aan het bestuur;
- het portefeuilleplan;
- het financieel statuut;
- het treasurystatuut;
- het investeringsstatuut;
- het audit statuut;
- de wijziging van de statuten van Stichting Wonen Limburg;
- de herbenoeming van de bestuurders;
- de aanpassing van de reglementen van het bestuur, de Raad en de diverse commissies;
- de bezoldiging van het bestuur in lijn met de WNT;
- de commerciële herfinanciering van Wonen Limburg Accent B.V.

DE RAAD KRIJGT INFORMATIE

De Raad is afhankelijk van goede en betrouwbare informatie om te kunnen functioneren. De Raad krijgt veel informatie van het bestuur en de externe accountant. Daarnaast zijn ook de volgende organisaties en gremia belangrijke bronnen van informatie voor de Raad:

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

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

- financiën, waarbij het afgelopen jaar onder meer aandacht werd besteed aan de consequenties van de overgang van bedrijfswaarde naar beleidswaarde;
- strategisch risicomanagement;
- de werkorganisatie en de inrichting van de ICT;
- de volkshuisvesting;
- de maatschappij.

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

ONZE RAAD FUNCTIONEERT ZO

De Raad beoordeelt zichzelf...

De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. In november 2018 vond de zelfevaluatie van de Raad plaats.

De zelfevaluatie is hierbij begeleid door de heer S. Peij van de Governance University. Tijdens de evaluatiesessie werd het functioneren van de Raad gerelateerd aan moderne opvattingen over governance, zoals gelden voor woningcorporaties en vanuit het maatschappelijk verkeer.

Doel van de evaluatiesessie was het reflecteren op het eigen functioneren en het formuleren van verbeter- en actiepunten op basis van algemene opvattingen van 'good governance', de specifieke ontwikkelingen van Wonen Limburg en de ontwikkelingen in de sector. De evaluatiesessie bestond uit de volgende onderwerpen:

- bespreking ontwikkelingen in boardroom en maatschappij, governance-ontwikkelingen in en buiten de sector en consequenties voor de hedendaagse intern toezichthouder;
- toelichting basisprincipes voor een goede toezichthouder en onderwerpen voor intern toezicht en bespreking van 'compliance' voor de Raad aan deze principes en onderwerpen;
- bespreking collectief functioneren van de Raad.

De heer Peij concludeerde in zijn adviesbrief dat de leden van de Raad tot goede zelfreflectie in staat zijn en kernachtig het eigen presteren in kaart hebben gebracht.

Daarnaast is er doorlopend nadrukkelijk aandacht voor bijvoorbeeld mogelijke samenloop van belangen ten aanzien van de individuele commissarissen en het bestuur. De Raad vindt dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk moeten zijn. En dat besluiten onafhankelijk tot stand moeten komen volgens de criteria van de Governancecode. De Raad is van mening dat er bij zijn leden, noch bij het bestuur, in 2018 sprake was van samenlopende belangen.

Tot slot geldt binnen de Raad de afspraak dat de leden het aan de Raad laten weten als ze een nieuwe nevenfunctie willen vervullen.

De Raad bekijkt dan of de nevenfunctie niet leidt tot belangenverstremgeling. Ook het bestuur bespreekt nieuwe nevenfuncties vooraf met de voorzitter van de Raad. In 2018 waren er zowel bij de Raad als bij het bestuur geen tegenstrijdige belangen. Een overzicht van de nevenfuncties is opgenomen in bijlage 3.

De Raad ontwikkelt zich...

De leden van de Raad willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Het permanente educatiesysteem, waarmee de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) op 18 november 2014 heeft ingestemd, kan in dat opzicht dan ook worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun Raad serieus nemen.

De leden van de Raad dragen en nemen zelf de verantwoordelijkheid om op een goede manier invulling te geven aan hun eigen permanente educatie. Bij het bepalen van wenselijke permanente educatie-activiteiten kunnen de competenties en aandachtsgebieden die de VTW heeft benoemd mogelijk een richtsnoer zijn. Deze zijn ook opgenomen in de Woningwet 2015/Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Het permanente educatiesysteem is zelfgestuurd en kent een grote keuzevrijheid maar is niet vrijblijvend. Het is van belang dat alle aangesloten leden voldoen aan de uitgangspunten die door de Algemene Ledenvergadering van de VTW zijn geaccordeerd. Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden.

In het jaar 2018 volgden de leden van de Raad onder meer de volgende educaties:

- masterclass duurzaamheid & risicomanagement
- masterclass vastgoedsturing
- masterclass werkgeverstaken van de Raad van Commissarissen

- Nyenrode commissarissencyclus
- effectieve communicatie in de boardroom
- masterclass dynamische oordeelvorming
- teamvorming van de Raad van Commissarissen
- C8 commissarissen-bijeenkomst inzake het bestaansrecht van de volkshuisvesting

Daarnaast wordt er jaarlijks voor de Raad een themadag/projectenbezoek georganiseerd. Deze dag vond in 2018 plaats op 6 september en stond in het teken van een bezoek aan Weert en Ell. Na de reguliere vergadering in de ochtend brachten de commissarissen een bezoek aan het gemeenschapshuis in Ell, waar een presentatie werd gegeven over het ontstaan van de wooncoöperatie Ell. Daarbij werd ook aandacht besteed aan de complexiteit van dit soort vernieuwende trajecten. De presentatie werd verzorgd door medewerkers van Wonen Limburg en afgevaardigden van wooncoöperatie Ell. Vervolgens werd een bezoek gebracht aan de wijk Keent in Weert. Hier werd een presentatie gegeven over de wijk en de stappen die worden gezet in de integrale aanpak van deze wijk. Na een wandeling door de wijk is een bezoek gebracht aan een aantal mensen die zich bezighouden met het initiatief Keent Onderneemt. Onderweg naar het complex Hornehoof werd een aantal andere projecten aangedaan. Dit waren onder meer de Kompaswoningen en de vergroeningswand bij het complex aan de Parallelweg. In Hornehoof hielden medewerkers van Wonen Limburg een presentatie over de historie van de locatie en het gehele ontwikkel- en realisatietraject. Tot slot werd een bezoek gebracht aan een van de appartementen waar de commissarissen onthaald werden door de enthousiaste bewoners.

DE RAAD IS WERKGEVER

De Raad beoordeelde het functioneren van de bestuurders over 2018. In de door de Remuneratie- en selectiecommissie gevoerde gesprekken zijn de resultaatgebieden van de individuele bestuurders uitvoerig besproken. Dit resulteerde in een positieve beoordeling van het functioneren van de bestuurders. Ook is gesproken over de toekomstige verwachtingen.

De Remuneratie- en selectiecommissie heeft de wet- en regelgeving omtrent het beloningsbeleid van topfunctionarissen in de corporatiesector op de voet gevolgd. De honorering van beide bestuurders past binnen de geldende wet- en regelgeving. Ook de komende jaren houden wij ons aan de geldende regels. In paragraaf 10.7 is de honorering van de bestuurders opgenomen.

DE RAAD KRIJGT EEN VERGOEDING

Alle leden van de Raad kregen in 2018 een vaste vergoeding volgens de geldende VTW-honoreringcode. In paragraaf 10.7 leest u welke vergoeding voor iedere commissaris over het jaar 2018 van toepassing was.

DE RAAD HEEFT SPECIALE AANDACHT VOOR...

- ... onze maatschappelijke verantwoordelijkheid;
- ... de huisvesting van statushouders;
- ... de gevolgen van de verhuurderheffing;
- ... de markt voor huurders net boven de inkomensgrens;
- ... investeringen in duurzaamheid.

ONZE WAARDERING

Dag in, dag uit werken de medewerkers van Wonen Limburg aan opgaven van groot maatschappelijk belang. Dat doen ze met hart voor hun huurders en met oog voor de leefomgeving. Hun inzet en betrokkenheid bepaalden in hoge mate de resultaten van Wonen Limburg in het verslagjaar. Daarvoor wil de Raad hen op deze plaats hartelijk bedanken.

De Raad van Commissarissen van Wonen Limburg

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2018

9.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA		
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Computersoftware	2.755	4.124
	2.755	4.124
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	2.485.482	2.246.424
2.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	378.965	306.886
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.508	10.692
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.458	11.204
	2.887.413	2.575.206
3 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Warmtemeters	108	27
3.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.371	14.168
	13.479	14.195
4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.959	6.482
4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.414	4.414
4.3 Latente belastingvorderingen	15.984	26.214
4.4 Leningen u/g	471	513
4.5 Overige vorderingen	16.181	16.547
	44.009	54.170
SOM DER VASTE ACTIVA	2.947.656	2.647.695

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
5 VOORRADEN		
5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.453	3.980
5.2 Grondposities bestemd voor verkoop	3.129	3.437
	5.582	7.417
6 ONDERHANDEN PROJECTEN	1.189	509
7 VORDERINGEN		
7.1 Huurdebiteuren	3.303	3.423
7.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	27	111
7.3 Belastingen en premies sociale verzekering	486	0
7.4 Overige vorderingen	46.696	43.228
7.5 Overlopende activa	491	1.951
	51.003	48.713
8 LIQUIDE MIDDELEN	52.714	30.987
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	110.488	87.626
TOTAAL ACTIVA	3.058.144	2.735.321

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2018	31-12-2017
9 GROEPSVERMOGEN		
Groepsvermogen	1.916.304	1.713.295
	1.916.304	1.713.295
10 VOORZIENINGEN		
10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	52.909	16.736
10.2 Overige voorzieningen	774	718
	53.683	17.454
11 LANGLOPENDE SCHULDEN		
11.1 Schulden/leningen overheid	34.219	36.546
11.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	982.725	865.978
11.3 Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen	21.326	19.648
11.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.901	8.082
	1.046.171	930.254
12 KORTLOPENDE SCHULDEN		
12.1 Schulden aan overheid	2.327	2.348
12.2 Schulden aan kredietinstellingen	9.481	39.446
12.3 Schulden aan leveranciers	4.437	7.020
12.4 Belastingen en premies sociale verzekering	7.250	4.583
12.5 Overige schulden	775	1.950
12.6 Overlopende passiva	17.716	18.971
	41.986	74.318
TOTAAL PASSIVA	3.058.144	2.735.321

9.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

(x € 1.000,-)

	2018	2017
13 Huuropbrengsten	169.481	164.526
14 Opbrengsten servicecontracten	4.822	4.724
15 Lasten servicecontracten	-4.472	-4.704
16 Overheidsbijdragen	14	6
17 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-14.303	-13.650
18 Lasten onderhoudsactiviteiten	-50.500	-40.932
19 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.496	-23.970
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	76.546	86.000
20 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	118	-567
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	118	-567
21 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.956	13.986
22 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-486	-440
23 Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.312	-10.620
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.158	2.926
24 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-88.921	-23.158
25 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	316.829	136.009
26 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.235	1.151
27 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	110	111
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	229.253	114.113
28 Opbrengsten overige activiteiten	575	577
29 Kosten overige activiteiten	-8	-15
Netto resultaat overige activiteiten	567	562
30 Overige organisatiekosten	-495	-508
31 Leefbaarheid	-10.918	-10.851
32 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	-1.678	7.707
33 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	96	128
34 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	459	459
35 Rentelasten en soortgelijke kosten	-79.133	-32.197
Som der financiële baten en lasten	-80.256	-23.903
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	216.973	167.772
36 Belastingen	-14.439	-15.096
37 Resultaat deelnemingen	476	61
RESULTAAT NA BELASTINGEN	203.009	152.737

9.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2018 (DIRECTE METHODE)

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	171.383	165.065
Vergoedingen	5.269	6.419
Overheidsontvangsten	1	5
Overige bedrijfsontvangsten	617	2.296
Renteontvangsten	21	-13
Saldo ingaande kasstromen	177.291	173.772
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	16.313	15.574
Onderhoudsuitgaven	53.572	36.517
Overige bedrijfsuitgaven	26.389	28.746
Renteuitgaven	33.035	31.825
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.738	132
Verhuurderheffing	17.559	15.326
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.673	1.689
Vennootschapsbelasting	4.678	0
Saldo uitgaande kasstromen	155.957	129.809
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	21.334	43.963
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	19.676	15.918
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	1.676
Verkoopontvangsten grond	1.512	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	52	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA	21.240	17.594
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	17.374	33.691
Verbeteruitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	30.564	12.960
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	5.088	36.013
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	180
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	112	0
Aankoop grond	355	0
Investerings overig	1.244	1.377
Externe kosten bij verkoop	757	557
Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA	55.494	84.778
Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	-34.254	-67.184

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	82	39
Uitgaven overig	22	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	60	39
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34.194	-67.145
Kasstroomoverzicht financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe leningen geborgd	38.615	27.000
Nieuwe ongeborgde leningen	135.000	0
Uitgaand:		
Aflossing leningen ongeborgd	338	2.281
Aflossing leningen geborgd	88.844	25.433
Afkoopsom vervroegd afgeloste leningen	48.456	0
Mutatie margin calls	1.390	1.380
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.588	666
Mutatie van geldmiddelen	21.727	-22.516
LIQUIDE MIDDELEN PER 1-1	30.987	53.503
LIQUIDE MIDDELEN PER 31-12	52.714	30.987

9.4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST-EN VERLIESREKENING

ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN

Wonen Limburg is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Roermond. Het adres is Willem II Singel 25. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet. Het KvK-nummer van Wonen Limburg is 13012102. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's en in duizendtallen, tenzij anders vermeld.

GROEPSVERHOUDINGEN

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

1. Wonen Limburg Accent B.V., te Roermond (100% belang);
2. Wonen Limburg Holding B.V., te Roermond (100% belang);
 - 2.1. Warmtelevering Wonen Limburg B.V., te Roermond (100% belang);
 - 2.2. Wonen Limburg Projectontwikkeling B.V., te Roermond (100% belang);
 - 2.3. Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., te Roermond (100% belang);
 - 2.3.1. VOF Centrumplan Leende, te Someren (33% belang);
 - 2.4. Wonen Limburg Participaties B.V. te Roermond (100% belang);
 - 2.4.1. Leigraaf Midden Limburg, te Beek (25% belang);
 - 2.4.1. Loverbos VOF, te Son en Breugel (50% belang);
 - 2.5. Ropro III B.V., te Posterholt (50% belang).

CONSOLIDATIE

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

volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Limburg, een consolidatieplicht. In de geconsolideerde jaarrekening worden enkel de gegevens van Wonen Limburg Accent B.V. opgenomen. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Limburg Holding B.V. en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Limburg in financiële zin ultimo 2018 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Wonen Limburg gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Limburg Holding B.V., haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

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

OORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wonen Limburg zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in 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 waardebeoordeling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Wonen Limburg. Daarnaast worden er materiële inschattingen gemaakt bij de bepaling van de belastinglatenties. Het effect van deze schattingen is verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin de schattingswijziging plaatsvindt.

Bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening zijn er enkele herrubriceringen doorgevoerd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9.6 onderdeel 38 Toerekening Baten en Lasten.

PRESENTATIEWIJZIGINGEN

Voorgaand boekjaar heeft Wonen Limburg een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB en niet DAEB bezit. Het niet DAEB bezit is juridisch gesplitst. De classificatie die vorig jaar hierbij is gehanteerd sluit direct aan op het splitsingsplan zoals deze is goedgekeurd door de Aw. Deze presentatiewijziging is verwerkt in de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2018.

Daarnaast heeft er een presentatiewijziging plaatsgevonden tussen de lasten verhuur en beheeractiviteiten en de opbrengsten overige activiteiten. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de winst- en verliesrekening is aangepast. Deze presentatie heeft geen invloed op het resultaat en het vermogen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor de functionele indeling.

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 Limburg en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Hedge accounting

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

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

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

9.5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

ALGEMEEN

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Limburg is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. Daarnaast worden de beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') gehanteerd.

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

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

1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

1.1 COMPUTERSOFTWARE

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

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Wonen Limburg worden geactiveerd. Dergelijke intern vervaardigde immateriële vaste activa worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven voor onderzoek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

2 VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 2.4. 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.

2.1-2.2 DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Overgeheveld bezit in het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief splitsingvoorstel is onder de post Niet-DAEB vastgoed gepresenteerd. De overheveling van DAEB vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie in 2017 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar 2017.

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

Kwalificatie

Wonen Limburg richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop.

Waarderingsgrondslag

Het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Limburg en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wonen Limburg.

2.3 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Wonen Limburg heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde heeft verkregen. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Wonen Limburg heeft de acties om woningen te verkopen onder voorwaarden beëindigd waarbij lopende contractuele afspraken worden gerespecteerd.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

2.4 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

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

3 MATERIËLE VASTE ACTIVA

3.1 WARMTEMETERS

Dit betreft warmtemeters waarvan de afschrijvingskosten worden doorbelast aan huurders. Deze warmtemeters worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur.

3.2 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

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

4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

4.1 DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

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

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

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

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de

vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

4.2 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

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

4.3 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

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

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

De actieve latentie voor verkoop bestemd bezit heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde Ultimo boekjaar. Het is niet bekend welke woningen verkocht zullen worden. Om het waarderingsverschil voor de te verkopen woningen te bepalen is daarom uitgegaan van de gemiddelde fiscale boekwaarde en marktwaarde van de in 2018 verkochte eenheden. De actieve latentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet gebaseerd op de geldende rente voor de langlopende leningen minus het vennootschapsbelastingtarief.

De actieve belastinglatentie voor leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningenportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waardering (marktwaarde). Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio dat naar rato van de looptijd van de

leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet gebaseerd op de geldende rente voor de langlopende leningen minus het vennootschapsbelastingtarief.

De actieve belastinglatentie voor verplichtingen uit hoofde van extendible leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Deze verplichting wordt commercieel verantwoord, terwijl deze fiscaal niet wordt opgenomen. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verrekenbaar verschil. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt nominaal opgenomen. Aangezien geen inschatting is te maken van de levensduur van deze verplichting, is er voor gekozen om deze latentie niet op contante waarde te waarderen.

De actieve belastinglatentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet meer afgeschreven maar fiscaal wel, voor zover de fiscale waarde de commerciële waarde overstijgt. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet gebaseerd op de geldende rente voor de langlopende leningen minus het vennootschapsbelastingtarief.

In 2018 is besloten om langlopende leningen met een hoog rentepercentage vervroegd af te lossen. De boeterente op deze leningen bedraagt € 48.456.499. De rente is in de jaarrekening ten laste van het resultaat gebracht. Omdat er geen zekerheid bestaat over de fiscale aftrekbaarheid van de boeterente, heeft Wonen Limburg deze boeterente voor de fiscale positie niet ten laste van het fiscale resultaat gebracht, maar bij de leningen geactiveerd. Het verschil dat als gevolg van de boeterente tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen ontstaat, wordt gedurende de restant looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst gebracht. De actieve belastinglatentie als gevolg van dit waarderingsverschil, is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet gebaseerd op de gemiddelde rente voor de langlopende leningen minus het vennootschapsbelastingtarief.

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

Latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

4.4 LENINGEN U/G

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

4.5 OVERIGE VORDERINGEN

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De waardeverandering van de kortingsregeling 'Kopen dichterbij' maakt onderdeel uit van de reële waarde.

BIJZONDERE WAARDEVERANDERINGEN

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

5 VOORRADEN

5.1 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de 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. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de courantheid van de voorraden.

5.2 GRONDPOSITIES BESTEMD VOOR VERKOOP

De grondposities beschikbaar voor verkoop worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs danwel de lagere opbrengstwaarde indien de bestemming van deze grond dat rechtvaardigt.

6 ONDERHANDEN PROJECTEN

De onderhanden projecten (nieuwbouw verkoop) waarderen we tegen de vervaardigingsprijs. Deze prijs verminderen we met verliezen op de balansdatum die we al kunnen voorzien. De vervaardigingsprijs omvat de betaalde bouwtermijnen en de overige kosten die we rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen toerekenen. De al gefactureerde termijnen brengen we in mindering op de onderhanden projecten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

7 VORDERINGEN

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

8 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit kasgeld, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

9 GROEPSVERMOGEN

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Er is afgezien van het opnemen van een overzicht van het totaalresultaat over 2018 aangezien er geen rechtstreekse vermogensmutaties hebben plaatsgevonden.

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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichting vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze

vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt, als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid, slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeveranderingen in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. 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 minus aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

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

10.2 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. Wonen Limburg onderkent de volgende overige voorzieningen:

Loopbaanontwikkelingsbudget

Op grond van de CAO-bepalingen heeft een werknemer recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal € 4.500 afhankelijk van dienstverband en arbeidsduur. Alle werknemers met een 36-urige

werkweek hebben per jaar recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget van €900 per jaar. De hoogte van de voorziening is gesteld op 60% van het toegekende budget aan werknemers jonger dan 55 jaar* minus de daadwerkelijk opgenomen bedragen.

* De jonger dan 55 jaar bepaling geldt in 2018 nog wel. Vanaf 1-1-2019 wanneer de nieuwe CAO Woondiensten van kracht is komt deze bepaling te vervallen.

Voorziening uitgestelde beloningen

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

Voorziening pensioenen

Wonen Limburg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Wonen Limburg heeft voor al haar werknemers een pensioenregeling afgesloten. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2018 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 115,9%. Hiermee is een stijging ten opzichte van voorgaand jaar gerealiseerd (gemiddelde 2017: 113,4 %). Wonen Limburg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wonen Limburg. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

Overheidsheffingen

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

11 LANGLOPENDE SCHULDEN

11.1-11.2 LENINGEN OVERHEID EN KREDIETINSTELLINGEN

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

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

11.3 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN

De verplichtingen uit hoofde van de extendible leningen hebben betrekking op het derivaatdeel van deze leningen. De verplichting, waarvoor geen kostprijs hedge-accounting mag worden toegepast, wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de marktwaarde, voorzover deze marktwaarde negatief is. Mutaties worden in de resultatenrekening verwerkt.

11.4 SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

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

11.5 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

12 KORTLOPENDE SCHULDEN

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

9.6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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 Limburg naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Wonen Limburg. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar 38. Toerekening van Baten en Lasten.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Opbrengstverantwoording algemeen

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

13 HUUROPBRENGSTEN

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2018 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2018 bedraagt 1,4% (2017:0,3%). Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018:

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 41.056;
- 5,4% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 41.056.

Wonen Limburg heeft echter besloten de feitelijke huurverhoging te beperken tot 1,4% voor alle huurders van de woongelegenheden (met uitzondering van vastgoed waarbij contractuele afspraken gelden) hetgeen een stuk lager is dan wettelijk toegestaan zoals bovenstaand toegelicht.

14-15 OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

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

16 OVERHEIDSBIJDRAGEN

Onder deze post worden bijdragen of subsidies verantwoord van (lokale) overheden. Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

17 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed, verhuurderheffing, huisvestingskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "38. Toerekening baten en lasten".

18 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "38. Toerekening baten en lasten". Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

19 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

20 NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

21-22 -23 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

24 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.

25 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

26 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

27 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP

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

28-29 OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

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

30 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "38. Toerekening baten en lasten".

31 LEEFBAARHEID

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

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

32 WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN VERPLICHTINGEN

Hieronder zijn de waardeveranderingen van de leningen u/g opgenomen, alsmede de mutaties in de verplichtingen uit hoofde van de extendible leningen.

33 OPBRENGSTEN VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN

Hieronder worden verantwoord:

- de ontvangen rente van langlopend uitgezette gelden;
- de bijgeschreven rente op langlopend belegde geldmiddelen.

34-35 ANDERE RENTEBATEN EN LASTEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

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

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

36 BELASTINGEN

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Vanaf 1 januari 2008 is Wonen Limburg integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Wonen Limburg heeft geen gebruik gemaakt van deze opzegtermijn. Wonen Limburg heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

37 RESULTAAT DEELNEMINGEN

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomstige aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Wonen Limburg geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

38 TOEREKENING BATEN EN LASTEN

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte's op basis van de activiteiten van de medewerkers.

Daarnaast is er een handleiding gepubliceerd welke richting geeft aan het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening binnen de regelgeving en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 inzake de Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. Deze handleiding geeft de hoofdkaders weer, hetgeen de onderlinge vergelijkbaarheid ten goede komt. De winst- en verliesrekening is opgesteld, gebruik makend van deze handleiding met uitzondering van twee aspecten:

1) Bij de kosten omtrent leefbaarheid is besloten om Artikel 51 van de BTIV te hanteren. Dit houdt in dat aan leefbaarheid ook de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden worden toegerekend én de kosten die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie worden toegerekend aan leefbaarheidskosten. Deze werkwijze is conform voorgaand jaar en komt de vergelijkbaarheid van de cijfers ten opzichte van voorgaand boekjaar ten goede.

2) De post overige organisatiekosten dient volgens de handleiding te worden uitgebreid met de kosten voor portfolio- en assetmanagement. Deze aanpassing in de handleiding wordt niet toegepast, aangezien deze functies niet expliciet gescheiden worden ingevuld binnen Wonen Limburg. Daarnaast zou een benadering van dit bedrag slechts een beperkte afwijking tot gevolg hebben in de toerekening. Derhalve is besloten deze personeelslasten te verdelen over alle verschillende activiteiten. Ook deze werkwijze is ongewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.

9.7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteitencategorieën:

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

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

9.8 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Computersoftware	2.755	4.124
Het verloop van deze post is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.329	9.699
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-7.205	-5.043
	4.124	4.656
Mutaties		
Investerings	889	1.610
Overboeking	0	19
Afschrijvingen	-2.258	-2.162
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	0	0
	-1.369	-532
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.218	11.329
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-9.463	-7.205
	2.755	4.124
Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving)	20%	20%

(x € 1.000,-)

2 VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2018	31-12-2017
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	2.458.754	2.208.783
Onroerende goederen niet zijnde woningen	26.728	37.641
	2.485.482	2.246.424
2.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	338.078	267.364
Onroerende goederen niet zijnde woningen	40.887	39.522
	378.965	306.886
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Eigen huurwoningen*	5.433	5.498
Slimmer Kopen**	5.075	5.194
	10.508	10.692
	Eigen huurwoningen	Slimmer Kopen
Stand per 1 januari	5.498	5.194
Woningen teruggekocht onder voorwaarden	-162	-543
Mutatie herwaardering	98	424
Stand per 31 december	5.433	5.075

* Ultimo 2018 heeft Wonen Limburg 45 woningen verkocht onder voorwaarden (ultimo 2017 46 woningen). Indien deze woningen aan Wonen Limburg te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

** Ultimo boekjaar 2018 zijn in totaal 47 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (ultimo 2017 53 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.458	11.204
--	---------------	---------------

(x € 1.000,-)

Het verloop van de posten vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE
Boekwaarde per 1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.378.334	311.138	26.351
Cumulatieve herwaarderings/bijzondere waardeverminderingen	868.090	-4.251	-31.883
	2.246.424	306.886	-5.532
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw			-16.736
Boekwaarde	2.246.424	306.886	11.204
Mutaties			
Investerings	15.007	91	22.279
Investerings energie verduurzaming	22.917	696	
Aankopen	5.512		
Desinvesteringen marktwaarde	-14.096	-2.468	
Subsidies	-1.153		-759
Waardevermeerderingen en -verminderingen	199.110	74.071	-3.137
Overboeking opgeleverde energie verduurzaming	4.443		-4.443
Overboeking opgeleverde transformatie	4.808		-4.808
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-194	258	
Overboeking opgeleverde nieuwbouw huur (stichtingskosten)	4.962		-4.962
Overboeking opgeleverde nieuwbouw huur/ energie verduurzaming (investeringsverlies)	-3.254		3.254
Overboeking van/naar voorraad woningen bestemd voor verkoop	997	-570	
Overige waardeveranderingen en terugnemings daarvan			-10.630
	239.058	72.079	-3.206
Stand per 31 december			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.421.537	309.145	33.658
Cumulatieve herwaarderings / bijzondere waardeverminderingen	1.063.945	69.820	-41.385
Boekwaarde	2.485.482	378.965	-7.727
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw			-21.196
Boekwaarde	2.485.482	378.965	12.458

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 26.303 (2017: 26.424) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 3.797 (2017: 3.799) verhuureenheden opgenomen.

Zekerheden

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op de balansdatum circa € 3,0 miljard.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN DE MARKTWAARDE

DAEB vastgoed in exploitatie

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateurs opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van het waarderingshandboek vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. Deze parameters zijn voor Limburg apart besproken tussen taxateurs en woningcorporaties in de Provincie. De taxateurs hebben vervolgens een voorstel hiervan neergelegd bij de woningcorporaties, een voorstel om tot aanpassing van enkele generieke parameters over te gaan, die een meer afgestemd beeld geven van de marktontwikkelingen voor Limburg.

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

1. Schematische vrijheid
2. Markthuur
3. Markthuurstijging
4. Leegwaarde
5. Leegwaardestijging
6. Disconteringsvoet
7. Exit yield
8. Mutatie- en verkoopkans
9. Bijzondere uitgangspunten
10. Onderhoud
11. Technische splitsingskosten
12. Erfpacht
13. Exploitatiescenario

1. Schematische vrijheid

Om specifieke afspraken en atypische inkomsten en uitgaven te kunnen modelleren mogen extra kasstromen toegevoegd worden. Voorwaarde is dat er een duidelijke en transparante uitsplitsing wordt gemaakt. Het verloop van deze kasstromen over de jaren heen hoeft niet persé inflatievolgend te zijn. Uitgangspunt is dat de kasstromen en hun verloop worden benoemd.

Wonen Limburg maakt geen gebruik van deze vrijheidsgraad, omdat onze inschatting is dat voor ons bezit dit geen invloed heeft op de marktwaarde verhuurde staat.

TABEL 1: MARKTHUURBEPALING

LEEGWAARDE		VAN	0	875	1.125	1.375	1.625	1.875	2.125	2.375	2.625	2.875	3.125
PER M ²		TOT	875	1.125	1.375	1.625	1.875	2.125	2.375	2.625	2.875	3.125	99.999
MIN	MAX		750	1.000	1.250	1.500	1.750	2.000	2.250	2.500	2.750	3.000	99.999
EGW													
10	40	30	10,80%	10,00%	9,35%	8,65%	8,10%	7,60%	7,25%	7,00%	6,75%	6,55%	6,35%
40	60	50	10,10%	9,30%	8,65%	7,95%	7,30%	6,80%	6,45%	6,20%	5,95%	5,75%	5,60%
60	80	70	9,30%	8,50%	7,85%	7,15%	6,60%	6,10%	5,75%	5,50%	5,25%	5,05%	4,90%
80	100	90	8,40%	7,60%	6,95%	6,25%	5,75%	5,25%	4,85%	4,60%	4,40%	4,20%	4,00%
100	120	110	7,80%	7,00%	6,35%	5,65%	5,15%	4,65%	4,25%	4,00%	3,80%	3,60%	3,40%
120	99.999	130	7,40%	6,60%	5,95%	5,25%	4,75%	4,25%	3,85%	3,60%	3,40%	3,20%	3,00%
MIN	MAX		750	1.000	1.250	1.500	1.750	2.000	2.250	2.500	2.750	3.000	99.999
MGW													
10	40	30	11,05%	10,25%	9,60%	8,90%	8,35%	7,85%	7,50%	7,25%	7,00%	6,80%	6,60%
40	60	50	10,35%	9,55%	8,90%	8,20%	7,65%	7,15%	6,80%	6,55%	6,30%	6,10%	5,95%
60	80	70	9,55%	8,75%	8,10%	7,40%	6,85%	6,35%	6,00%	5,75%	5,50%	5,30%	5,15%
80	100	90	8,65%	7,85%	7,20%	6,50%	6,00%	5,50%	5,10%	4,85%	4,65%	4,45%	4,25%
100	120	110	8,05%	7,25%	6,60%	5,90%	5,40%	4,90%	4,50%	4,25%	4,05%	3,85%	3,65%
120	99.999	130	7,65%	6,85%	6,20%	5,50%	5,00%	4,50%	4,10%	3,85%	3,65%	3,45%	3,25%

Bron: ValueMetrics Marktwaarde overleg Limburg 2018

2. Markthuur

De markthuur is de huurprijs per vierkante meter die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op peildatum 31 december 2018. Daarbij geldt dat de markthuur wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuurcontract is beëindigd. De markthuur wordt gebaseerd op huuraanbod en transacties uit de markt van vergelijkbare objecten.

Wonen Limburg heeft voor 1/3e deel van de portefeuille de markthuren bepaald. De taxateurs hebben voor elk complex referentie transacties gezocht en aan de hand daarvan een markthuur bepaald. De assetmanagers hebben deze markthuren beoordeeld op basis van lokale marktkennis.

Voor dat deel van de portefeuille die middels updates gewaardeerd worden, wordt middels bovenstaande tabel de markthuur bepaald door de leegwaarde per m² te koppelen aan het woonoppervlak voor eengezins- en meergezinswoningen. Voor deze markhuurtabel zijn ook de markthuren van Wonen Limburg Accent B.V. toegepast als benchmark.

3. Markthuurstijging

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

4. Leegwaarde

Wonen Limburg heeft voor 1/3e deel van de portefeuille, de vrije verkoopwaardes, vrij van huur en gebruik (leegwaardes) van de woningen getaxeerd. De taxateurs hebben voor elk complex referentie transacties gezocht en aan de hand daarvan een leegwaarde bepaald. De assetmanagers hebben deze leegwaarden beoordeeld op basis van lokale marktkennis.

5. Leegwaardestijging

In het geval van de leegwaardestijging is in overleg met de taxateurs bepaald dat de volgende leegwaardestijging voor Limburg aangehouden dient te worden.

TABEL 2: LEEGWAARDESTIJGING

WOONMARKT	GEMEENTE	2018	2019	2020	2021 e.v.
Maastricht & Mergelland	Maastricht	8,00%	5,00%	2,75%	2,00%
Midden Landelijk	Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Nederweert, Cranendonck, Someren	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Noord Landelijk	Peel & Maas, Horst aan de Maas, kernen rondom Venray: Blitterswijck, Castenray, Geijsteren, Heide, Leunen, Merselo, Oirlo, Oostrum, Smakt, Veulen, Vredepeel, Wanssum, Ysselsteyn	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Parkstad Stedelijk	Kerkrade, Brunssum, Heerlen, Landgraaf	4,75%	3,50%	2,00%	2,00%
Parkstad Landelijk	Nuth, Onderbanken, Simpelveld, Voerendaal	4,75%	3,50%	2,00%	2,00%
Roermond Stedelijk	Roermond	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Venray Stedelijk	Venray (alleen kern Venray)	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Weert Stedelijk	Weert	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Westelijke Mijnstreek	Stein, Schinnen, Sittard-Geleen, Beek	6,50%	3,50%	2,00%	2,00%

Bron: taxateurs, 2018

Deze tabel is tot stand gekomen in overleg met de taxateurs. De taxateurs gebruiken hiervoor de cijfers vanuit NVM en maken op basis daarvan een inschatting voor 2019 en verder.

6. Disconteringsvoet

Uit de markttransacties is af te leiden dat grotere beleggers er in de huidige markt vaker voor kiezen hun vastgoed door te exploiteren, in plaats van het uit te ponden. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het verschil tussen de exploitatiewaardering en de uitpondwaardering is afgenomen. Om dit tot uitdrukking te laten komen in de waardering is het verschil in disconteringsvoet tussen het uitpondscenario en het exploitatiescenario door taxateurs vergroot. Vanuit de kasstromen geredeneerd kan aangenomen worden dat in complexen met een lage huur/leegwaarde ratio en mutatiegraad het verschil tussen doorexplotatie en uitponden groter zal zijn dan bij complexen met een hoge mutatiegraad en een hoge huur / leegwaarde ratio.

Dit heeft geleid tot de volgende disconteringsvoeten voor Limburg. De basis disconteringsvoet voor woningen bedraagt 5,20% (t.o.v. 5,63% voorgaand jaar). Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een daling van 0,43% van de basis disconteringsvoet. Deze daling is opgenomen in het handboek en komt voort uit de dalende rente en verbeterde marktomstandigheden.

7. Exit Yield

Dit jaar wordt voor het eerst gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad om de exit yield aan te passen. De Exit Yield kan worden vergeleken met de BAR in jaar 16. De BAR in jaar 1 zou volgens de vuistregel jaarlijks ongeveer met 0,1% stijgen, waardoor de Exit Yield circa 1,5% hoger zou liggen dan de BAR in jaar 1. Op basis van de modelinstellingen wijkt deze exit yield echter negatief af, waardoor de waarde in jaar 16 lager is en de courantheid van het product in jaar 16 onvoldoende tot zijn recht komt.

8. Mutatie- en verkoopkans

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

Wonen Limburg maakt dan ook gebruik van de mogelijkheid om de mutatie- en verkoopkans per complex aan te kunnen geven en maakt gebruik van de mutatiegraden van de afgelopen jaren om zich een beeld te kunnen vormen van de te verwachten mutatiegraden.

Daarbij is afgesproken dat een ondergrens wordt aangehouden van minimaal 4% mutatiegraad.

9. Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten kunnen van toepassing zijn waarmee in de basisversie geen rekening wordt gehouden. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een langere of kortere leegstand dan hetgeen voorgeschreven is in de basisversie. Ook het effect van bijvoorbeeld beklemmingsafspraken met de gemeente ten aanzien van huurverhoging en/of verkoop, die ook van kracht zijn voor een potentiële koper kan de taxateur meenemen bij de waardering. Als vanuit een marktanalyse blijkt dat één van de scenario's (doorexploiteren of uitponden) niet realistisch is, dan kan de taxateur een uitzondering maken op de regel dat de marktwaarde de hoogste van deze twee scenario's is en expliciet kiezen voor één van de scenario's. Bijvoorbeeld bij woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen. Wonen Limburg maakt geen gebruik van deze vrijheidsgraad.

10. Onderhoud

In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Als dat zo is, kunnen de onderhoudsbedragen voor instandhoudingsonderhoud met tussenkomst van de externe taxateur worden aangepast. Wonen Limburg maakt bij het onderhoud gebruik van de VEX-normen.

11. Technische splitsingskosten

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

12. Erfpacht

Niet van toepassing.

13. Exploitatiescenario

Als uit marktonderzoek blijkt dat één van beide exploitatiescenario's (doorexploiteren of uitponden) niet realistisch is gezien de marktomstandigheden, dan mag de taxateur gebruikmaken van het toepassen van slechts één enkel scenario voor het vaststellen van de marktwaarde. Wonen Limburg maakt indien noodzakelijk gebruik van deze vrijheidsgraad.

PARAMETERS

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

PARAMETERS WOONGELEGENHEDEN	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Limburg	5,20%	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mutatieonderhoud EGW	€ 883						
Mutatieonderhoud MGW	€ 663						
Mutatieonderhoud Studenteenheid	€ 199						
Mutatieonderhoud Zorgeenheid (extramuraal)	€ 663						
Beheerkosten EGW	€ 436						
Beheerkosten MGW	€ 428						
Beheerkosten Studenteenheid	€ 403						
Beheerkosten Zorgeenheid (extramuraal)	€ 395						
		2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Gemeentelijke OZB	Per gemeente						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,12% van de WOZ-waarde						
Verhuurderheffing tarief WOZ		0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,537%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518						
Technische splitsingskosten per eenheid	-						
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,50%						
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%						
Huurderving (% over de huursom)	1,00%						

PARAMETERS EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	2018
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 6,55
Mutatiekosten technisch onderhoud per m ² BVO	€ 10,80
Mutatiekosten marketing (% van de marktjaarhuur)	14%
Beheerkosten MOG (% van de markthuur)	2%
Gemeentelijke OZB	Per gemeente
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB) (% van de WOZ-waarde)	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract)	7%

PARAMETERS PARKEERGELEGENHEDEN	2018
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 50,- per jaar
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 166,- per jaar
Beheerkosten parkeerplaats	€ 26,- per jaar
Beheerkosten garagebox	€ 37,- per jaar
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ-waarde)	0,24%
Juridische splitsingskosten	€ 518,-
Technische splitsingskosten	-
Verkoopkosten	€ 518,-
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde)	7,00%
Mutatieleegstand	6 maanden

PARAMETERS INTRAMURAAL VASTGOED	2018
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 8,60
Mutatiekosten technischonderhoud per m ² BVO	€ 10,80
Mutatiekosten Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%
Beheerkosten (% van de markthuur per jaar)	2,50%
Gemeentelijke OZB	Per gemeente
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB) (% van de WOZ-waarde)	0,36%
Mutatieleegstand	6 maanden
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde)	7,00%

TAXATIEWIJZE

De marktwaarde in verhuurde staat wordt modelmatig bepaald, dat houdt in dat de portefeuille wordt verdeeld in verschillende vormen van taxeren. Jaarlijks wordt 1/3e deel van de totale portefeuille volledig gewaardeerd, dit heet een FULL waardering. Voor het overige 2/3e deel wordt de marktwaardering bijgesteld aan de hand van de generieke ontwikkelingen in de markt.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door de assetmanagers van Wonen Limburg en vervolgens gevalideerd door twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs (Collliers International en Capital Value), ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel wat niet in het jaar getaxeerd wordt, wordt een aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van woningcorporatie Wonen Limburg en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

De risico-vrije rentevoet die is gehanteerd bij de waardering is gesteld op 0,47%. Daarnaast zijn er voor inflatie, verhuurderheffing en WOZ-waarde stijging de volgende uitgangspunten gehanteerd:

WAARDERING VASTGOED	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Inflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
WOZ-waarde stijging	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

DE BELEIDSWAARDE

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Limburg hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wonen Limburg hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Eigen onderhoud i.p.v. VEX-onderhoud
 - b. Het onderhoudsbedrag is opgebouwd uit de volgende posten:
 - Niet-planmatig onderhoud
 - Contract onderhoud
 - Planmatig onderhoud
 - Storting vereniging van Eigenaren
 - Energiekosten
 - c. De gewogen gemiddelde onderhoudsnorm die wordt gehanteerd op basis van de begroting 2019-2023 bedraagt €1.490,- voor Stichting Wonen Limburg.
 - d. De gewogen gemiddelde onderhoudsnorm die wordt gehanteerd op basis van de begroting 2019-2023 bedraagt €1.755,- voor Wonen Limburg Accent B.V.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wonen Limburg hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. De beheernorm voor Wonen Limburg bestaat uit:
 - Beheerkosten
 - Belastingen
 - Verzekeringen
 - Overige zakelijke lasten
 - b. De gewogen gemiddelde beheernorm die wordt gehanteerd op basis van de begroting 2019-2023 bedraagt € 843,-.
 - c. De beheernorm voor Wonen Limburg Accent bestaat uit:
 - Fee
 - Belastingen
 - Verzekeringen
 - Overige zakelijke lasten
 - d. De gewogen gemiddelde beheernorm die wordt gehanteerd op basis van de begroting 2019-2023 bedraagt € 1.517,-.

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

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

(x € 1.000,-)

	STICHTING WONEN LIMBURG ENKELVOUDIG	WONEN LIMBURG ACCENT BV	STICHTING WONEN LIMBURG GECONSOLIDEERD
Marktwaarde per 31-12-2018	2.485.482	378.965	2.864.447
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-395.623	-57.820	-453.444
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-385.142	-12.570	-397.711
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-146.383	-14.710	-161.093
Afslag wegens beheer (beheerkosten)	-65.765	-28.587	-94.352
Beleidswaarde per 31-12-2018	1.492.569	265.279	1.757.847

TOELICHTING BIJ ACTIVA IN EXPLOITATIE:

SENSITIVITEITSANALYSE

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per eenheid teruggerekend) als volgt:

UITGANGSPUNTEN	2018
Streefhuur per maand	€ 552,18
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.325,45
Lasten beheer per jaar	€ 759,06

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

(x € 1.000,-)

EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE	MUTATIE* T.O.V. UITGANGSPUNT	EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE
Streefhuur per maand	€ 25 hoger per eenheid	72.258 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 75 hoger per eenheid	20.909 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger per eenheid	56.603 lager

Om een beeld te geven bij de gevoeligheid van de beleidswaarde is middels drie variabelen in beeld gebracht welk effect dit veroorzaakt op de beleidswaarde. De beleidswaarde kan worden beïnvloedt door een aanpassing in het beleid van Wonen Limburg, bijvoorbeeld door gemiddeld een hogere huurprijs te vragen of door het uitbreiden van de onderhoudsactiviteiten. Naast een wijziging in beleidsuitgangspunten is een aanpassing in de onderliggende definities ook mogelijk. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud- en/of beheerlasten.

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
3 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Warmtemeters		
Warmtemeters	108	27
	108	27
3.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Kantoorgebouwen	11.607	12.785
Inventaris	1.620	1.145
Vervoermiddelen	144	238
	13.371	14.168

Het verloop van deze posten is als volgt:

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

Boekwaarde per 1 januari

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	30.532
Cumulatieve herwaarderingsen	-1.906
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-14.458
Boekwaarde 1 januari	14.168

Mutaties

Investeringsen	396
Overboeking	
Desinvesteringen	-12.233
Afschrijvingen desinvesteringen	10.254
Afschrijvingen	-1.120
Overige waardeverminderingen en terugnemingsen daarvan	1.906
	-797

Boekwaarde per 31 december

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.695
Cumulatieve herwaarderingsen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.324
Boekwaarde 31 december	13.371

AFSCHRIJVINGEN

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

AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

LINEAIR

Kantoorgebouwen	30 jaar
Inventaris	5 jaar
Automatiseringsapparatuur	5 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

VERZEKERINGEN

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn tegen de meest gebruikelijke voorwaarden en risico's verzekerd. Onderverzekering is op basis van de polisvoorwaarden en afspraken uitgesloten.

(x € 1.000,-)

4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA**31-12-2018****31-12-2017**

Deelnemingen

De post deelnemingen bestaat per 31 december uit de volgende posten:

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.959	6.482
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.414	4.414
	11.373	10.896

4.1 DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN**ZETEL****AANDEEL IN HET
GEPLAATSTE
KAPITAAL (%)****NETTOVERMOGENS-
WAARDE PER
31-12-2018****VERKRIJGINGSPRIJS
DEELNEMING**

De post betreft de volgende deelnemingen:

Wonen Limburg Holding B.V.	Roermond	100%	6.959	18
----------------------------	----------	------	-------	----

Het verloop van deze post is als volgt:

**WONEN LIMBURG
HOLDING B.V.**

Stand per 1 januari	6.482
Aandeel resultaat deelneming	476
	6.958

STAND PER 31 DECEMBER**6.959**

4.2 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN**LENING U/G
WONEN LIMBURG
HOLDING B.V.**

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	4.414
Mutatie	0

STAND PER 31 DECEMBER 2018**4.414**

In het verleden werd verschuldigde rente 'geactiveerd' bij de deelneming, waardoor de vordering vanuit de Toegelaten Instelling jaarlijks toenam. De nieuwe startlening vanuit de Toegelaten Instelling aan Wonen Limburg Holding B.V. kent geen activering van rente meer maar wordt afgelost, binnen de norm van 15 jaar zoals de nieuwe Woningwet die stelt. Het rentepercentage over deze startlening bedraagt 1,83%.

(x € 1.000,-)

4.3 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN	2018	2017
Stand per 1 januari	26.214	41.310
Mutatie boekjaar	-10.230	-15.096
ACTIEVE BELASTINGLATENTIE 31 DECEMBER	15.984	26.214
Specificatie actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit:		
Stand per 1 januari	450	1.503
Mutatie boekjaar	-306	-1.053
Stand per 31 december	144	450
De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd bezit.		
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	64.425	56.878
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	63.724	54.871
Vershil	701	2.007
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,28% voor Stichting Wonen Limburg en 1,42% voor Wonen Limburg Accent B.V. gerekend met een verwacht gemiddeld verkoopmoment van komende 5 jaar.	657	1.799
Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25,0% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder.	144	450

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Specificatie actieve belastinglatentie leningen:		
Stand per 1 januari	812	877
Mutatie boekjaar	166	-65
Stand per 31 december	978	812
De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningportefeuille.		
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,28%.	4.664	3.248
Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25,0% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder.	978	812
Specificatie actieve belastinglatentie bij voorwaartse verliescompensatie:		
Stand per 1 januari	14.755	25.484
Mutatie boekjaar	-14.755	-10.729
Stand per 31 december	0	14.755
Specificatie actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen:		
Stand per 1 januari	4.912	6.840
Mutatie boekjaar	420	-1.928
Stand per 31 december	5.332	4.912
De vorming van de verplichting uit hoofde van extendible leningen fiscaal is niet meer toegestaan. Commercieel wordt deze verplichting wel nog steeds opgenomen.		
Nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering.	21.326	19.648
Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief van 25,0%	5.332	4.912
Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel:		
Stand per 1 januari	5.285	6.606
Mutatie boekjaar	-2.358	-1.321
Stand per 31 december	2.927	5.285
Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet meer afgeschreven maar fiscaal wel. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.		
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,28% voor Stichting Wonen Limburg en 1,42% voor Wonen Limburg Accent B.V.	13.559	21.140
Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25,0% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder.	2.927	5.285

(x € 1.000,-)

Specificatie actieve belastinglatentie van vervroegd afgeloste hoogrentende leningen:

Stand per 1 januari	0	0
Mutatie boekjaar	6.604	0
Stand per 31 december	6.604	0

In 2018 is besloten om langlopende leningen met een hoog rentepercentage vervroegd af te lossen. De boeterente op deze leningen bedraagt € 48.456.499. De rente is in de jaarrekening ten laste van het resultaat gebracht. Omdat er geen zekerheid bestaat over de fiscale aftrekbaarheid van de boeterente, heeft Wonen Limburg deze boeterente voor de fiscale positie niet ten laste van het fiscale resultaat gebracht, maar bij de leningen geactiveerd. Het verschil dat als gevolg van de boeterente tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen ontstaat, wordt gedurende de restant looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst gebracht. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.

Nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering.	48.456	0
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,28%.	31.828	
Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25,0% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder.	6.604	0

Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

4.4 LENINGEN U/G**31-12-2018****31-12-2017**

Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon	471	513
	471	513

Het verloop is als volgt:

**LENING U/G
MEDISCH
CENTRUM
PANTALEON**

Stand per 1 januari	513	513
Mutaties		
Dotaties/vrijval		
Verstrekingen/uitzettingen		
Aflossingen/onttrekkingen	-42	
Bijschrijving rente/indexering		
STAND PER 31 DECEMBER	471	513

LENING U/G MEDISCH CENTRUM PANTALEON

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

(x € 1.000,-)

4.5 OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2018	31-12-2017
Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'	16.181	16.547
	16.181	16.547
Het verloop is als volgt:	KORTINGSREGELING 'KOPEN DICHTERBIJ'	
Stand per 1 januari	16.547	17.216
Mutaties		
Verstrekingen/uitzettingen		
Aflossingen/onttrekkingen	-1.638	-1.651
Bijschrijving rente/indexering	1.272	982
Onttrekking voorziening afwaardering		
STAND PER 31 DECEMBER	16.181	16.547

KORTINGSREGELING 'KOPEN DICHTERBIJ'

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

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
5 VOORRADEN		
5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Verkrijgingsprijs	2.453	3.980
	2.453	3.980
De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 14 woningen, 1 kantoorpand en 1 parkeerplaats (2017: 28 woningen).		
5.2 Grondposities bestemd voor verkoop		
Vervaardigingsprijs	10.950	12.517
Af: Voorziening voor verwachte verliezen	-7.820	-9.079
	3.129	3.437
De post grondposities bestemd voor verkoop bestaat uit 11 grondposities (2017: 16 grondposities).		
6 ONDERHANDEN PROJECTEN		
Onderhanden werken op nieuwbouw verkoop incl. gefactureerde termijnen	1.189	509
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand per 1 januari	509	
In-/desinvesteringen	873	
Gefactureerde termijnen	-193	
Stand per 31 december	1.189	
In het saldo van de onderhanden projecten van 2018 is voor een bedrag van € 1,0 mln. opgenomen waarbij de gefactureerde termijnen de investeringen overtreffen.		
7 VORDERINGEN		
7.1 Huurbiteuren		
Te vorderen huren, herstel- en vervolgingskosten:		
Te vorderen huren zittende huurders	1.762	1.845
Te vorderen huren vertrokken huurders	3.237	3.316
Af: voorziening wegens mogelijke oninbaarheid	-1.696	-1.738
	3.303	3.423

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

	AANTAL HUURDERS 31-12-18	AANTAL HUURDERS 31-12-2017	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2018	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2017
Achterstand				
tot en met 1 maand	1.332	1.483	1.043	1.063
2 t/m 3 maanden	88	95	128	133
4 maanden en meer	340	340	591	649
	1.760	1.918	1.762	1.845

De voorziening wegens mogelijke oninbaarheid geeft het volgende verloop te zien:

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Voorziening per 1 januari	1.738	1.808
Af: vrijval wegens		
- ontvangen posten	83	79
- afgeboekte posten	-1.393	-1.459
Bij: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	1.268	1.311
Voorziening per 31 december	1.696	1.738
7.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Wonen Limburg Holding B.V.	27	111
	27	111
7.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vordering vennootschapsbelasting	486	0
	486	0
7.4 Overige vorderingen		
Margin Calls	44.405	43.015
Overige posten	2.291	213
	46.696	43.228
Bij de margin calls is een tweewekelijkse verrekening van toepassing op basis van de actuele rentestanden. Hierdoor is het mogelijk dat deze post niet binnen 1 jaar afloopt.		
7.5 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	9	9
Nog te ontvangen verkoop woningen	309	479
Nog te ontvangen rente	0	5
Vooruitbetaalde servicekosten	0	607
Nog af te rekenen servicekosten VVE	0	516
Overige posten	174	335
	491	1.951
8 LIQUIDE MIDDELEN		
Rekening courant banken	44.632	12.885
Overige bank/spaartegoeden	8.080	18.096
Kas	2	6
	52.714	30.987

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 830.000 niet ter vrije beschikking.

(x € 1.000,-)

9 GROEPSVERMOGEN	2018	2017
Eigen vermogen		
Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.		
Saldo per 1 januari	1.713.295	1.560.558
Resultaat boekjaar	203.009	152.737
SALDO PER 31 DECEMBER	1.916.304	1.713.295

10 VOORZIENINGEN**10.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen**

Voorziening investeringsverlies nieuwbouw	21.196	16.736
Voorziening verduurzaming	31.713	0
	52.909	16.736

Het verloop van deze post is als volgt:

Voorzieningen investeringsverlies nieuwbouw		
Saldo per 1 januari	16.736	19.876
Bij: Dotatie in het boekjaar	9.619	10.564
Af: opgeleverde nieuwbouw in het boekjaar	-3.254	-16.224
Mutaties in het boekjaar	-1.905	2.521
Saldo per 31 december	21.196	16.736

Voorziening verduurzaming		
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Dotatie in het boekjaar	31.713	0
Mutaties in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	31.713	0

Wonen Limburg heeft besloten om tot en met 2020 ongeveer 4.000 woningen energetisch aan te pakken. Er is een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen. De gevormde voorziening ziet toe op boekjaar 2019 en 2020.

10.2 Overige voorzieningen

Loopbaanontwikkelingsbudget	286	292
Uitgestelde beloningen	488	426

SALDO PER 31 DECEMBER	774	718
------------------------------	------------	------------

De overige voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

	LOOPBAAN- ONTWIKKELINGSBUDGET	UITGESTELDE BELONINGEN
Het verloop is als volgt:		
Stand per 1 januari	292	426
Mutaties		
Dotaties/vrijval	78	93
Onttrekkingen	-84	-31
STAND PER 31 DECEMBER	286	488
11 LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2018	31-12-2017
11.1 Schulden/leningen overheid		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Kortlopend deel	2.348	2.281
Langlopend deel	36.546	38.894
Boekwaarde per 1 januari	38.894	41.175
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-2.348	-2.281
Boekwaarde per 31 december	36.546	38.894
Kortlopend deel	-2.327	-2.348
LANGLOPEND DEEL	34.219	36.546
Waarvan langer dan 5 jaar	24.005	35.313
11.2 Schulden/leningen kredietinstellingen		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Kortlopend deel	39.446	25.208
Langlopend deel	865.978	878.649
Boekwaarde per 1 januari	905.424	903.857
Bij: nieuwe leningen	173.615	27.000
Af: aflossingen	-86.833	-25.433
Boekwaarde per 31 december	992.206	905.424
Kortlopend deel	-9.481	-39.446
LANGLOPEND DEEL	982.725	865.978
Waarvan langer dan 5 jaar	854.219	806.150

RENTE- EN KASSTROOMRISICO

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

(x € 1.000,-)

RENTEPERCENTAGE	€	RESTERENDE LOOPTIJD	€
Roll over		< 1 jaar (kortlopend)	11.808
0% - 1%	205.499	van 1 tot 5 jaar	138.720
1% - 2%	217.138	van 5 tot 10 jaar	159.566
2% - 3%	153.612	van 10 tot 15 jaar	130.435
3% - 4%	215.549	van 15 tot 20 jaar	44.608
4% - 5%	225.624	> 20 jaar	543.615
5% - 6%	8.999		
>6%	2.331		

HERFINANCIERING

De gemiddelde rente van de leningen ultimo 2018 bedroeg 2,48%. In 2017 was dit nog 2,79%.

Deze daling wordt hoofdzakelijk verklaard door:

Aantrekken nieuwe leningen:

- Wonen Limburg Accent B.V. heeft in 2018 € 135 miljoen financiering aangetrokken waarmee de interne lening van Stichting Wonen Limburg geheel is afgelost. De gemiddelde rente van deze leningen ultimo 2018 bedroeg 1,89%. Wonen Limburg Accent B.V. heeft ten gunste van de kredietverstrekkers een recht van hypotheek eerste in rang tot een totaalbedrag van € 270 miljoen verstrekt alsmede een openbaar pandrecht op de bank rechten, de intra-groep rechten en de verzekeringsrechten, een stil pandrecht op de bestaande vorderingen en een bezitloos pandrecht op de roerende zaken.
- In 2018 heeft Stichting Wonen Limburg voor een bedrag van circa € 38,6 miljoen nieuwe leningen aangetrokken, tegen gemiddeld 0,7%.

Eindaflossing bestaande leningen:

- De gemiddelde rente van de leningen met een einddatum in 2018 bedroeg 3,2%. De totale hoofdsom van deze leningen bedroeg circa € 31,7 miljoen.
- In 2018 werd er regulier ongeveer € 10,6 miljoen afgelost op lineaire en annuïtaire leningen.
- In 2018 werden 10 leningen met een totale hoofdsom van € 47 miljoen vervroegd afgelost. De gemiddelde rente van deze leningen bedroeg circa 4,9%

RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire-, annuïteiten-danwel het dynamische kostprijshuursysteem. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van circa € 11,8 miljoen in het volgend boekjaar.

BORGSTELLING

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 1.011 miljoen plaatsgevonden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningen met een variabele hoofdsom zijn hierbij volledig, € 179 miljoen, meegenomen terwijl 24,8 % van de maximale hoofdsom, € 44,4 miljoen, daadwerkelijk is opgenomen. Voor het restant van de portefeuille van Stichting Wonen Limburg is door de gemeenten garantie verstrekt. Wonen Limburg heeft zich jegens het WSW verbonden een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht tot lastgeving met precatieve werking aan te gaan, met betrekking tot alle bij het WSW in onderpand gegeven woonegelegenheden. Conform de deelnemersvoorwaarden van het WSW mogen de onderliggende complexen niet hypothecair worden bezwaard.

MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningportefeuille ultimo 2018, exclusief derivaten, is € 1.303 miljoen (ultimo 2017 € 1.240 miljoen).

11.3 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN

Er bestaat geen nauw verband tussen de lening en de optie in de extendible leningen.
Om deze reden moet de optie, het embedded derivaat, afgescheiden worden en als derivaat on balance verwerkt worden tegen reële waarde.

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000,-)

11.3 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN	2018	2017
Stand 1-1	19.648	27.356
Waardemutatie in het boekjaar	-1.678	-7.708
STAND 31-12	21.326	19.648

RENTE-INSTRUMENTEN

Wonen Limburg heeft derivaten (renteswaps) afgesloten met een nominaal bedrag van € 116,2 miljoen ultimo 2018. Uit hoofde van het swapcontract betaalt Wonen Limburg een vaste rente en ontvangt een variabele rente. De swapcontracten zijn/worden gekoppeld aan roll-over leningen met eenzelfde bedrag. De swaps worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde en indien er sprake is van een effectieve hedge, wordt de negatieve waarde niet geboekt voor het effectieve deel. De swaps die reeds zijn gestart dekken exact de variabele rentekasstroom uit hoofde van een roll-over lening met gelijke hoofdsom. De totale hedge-relatie zorgt ervoor dat Wonen Limburg per saldo een vaste rente betaalt. Per 31-12-2018 heeft de renteswapportefeuille een negatieve marktwaarde van € 78,6 miljoen. Ter afdekking van een toekomstig renterisico zal nog voor € 5 miljoen een swap starten die al aangetrokken is. De swap heeft een startdatum in 2020. Deze swap is bedoeld om in de toekomst een variabel rentende lening af te dekken. Op basis van de inschatting van de liquiditeitsbehoefte in 2020 zal er ook een lening worden aangetrokken ter grootte van de nominale waarde van de swap.

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

(x € 1.000,-)

	31-12-2018	31-12-2017
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Eigen huurwoningen	2.730	2.867
Slimmer Kopen	5.171	5.215
	7.901	8.082
	Eigen huurwoningen	Slimmer Kopen
Saldo per 1 januari	2.867	5.215
Mutatie aandeel woningen verkocht onder voorwaarden		501
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	-137	-546
Woningen verkocht onder voorwaarden in het boekjaar		
SALDO PER 31 DECEMBER	2.730	5.171

(x € 1.000,-)

12 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2018	31-12-2017
12.1 Schulden aan de overheid		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.327	2.348
	2.327	2.348
12.2 Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	9.481	39.446
	9.481	39.446
12.3 Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	4.437	7.020
	4.437	7.020
12.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	471	477
Omzetbelasting	6.573	3.914
Sociale lasten	206	192
	7.250	4.583
12.5 Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	543	1.628
Overige posten	232	322
	775	1.950
12.7 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	10.538	12.263
Disagio leningen Mooiland	1.882	2.325
Vooruitontvangen huur	1.252	1.196
SPW te betalen pensioenpremie	211	206
Nog te ontvangen facturen	3.193	2.251
Overige	641	730
	17.716	18.971

* Van de post Disagio leningen Mooiland heeft een bedrag van € 1,4 miljoen een looptijd > 1 jaar. De jaarlijkse vrijval bedraagt € 442.843. De vrijval is opgenomen onder de post: 34 andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Wonen Limburg maakt gebruik van derivaten om het rente-en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Wonen Limburg met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan. Ultimo 2018 is voor de derivatenportefeuille sprake van onderstaande nominale waarde en marktwaarde:

(x € 1.000,-)

	BOEKWAARDE	NOMINAAL	MARKTWAARDE
Interest rate swaps	0	116.212	-78.645

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

(x € 1.000,-)

	TOT 1 JAAR	TUSSEN 1 EN 5 JAAR	TUSSEN 5 EN 10 JAAR	TUSSEN 10 EN 20 JAAR	> 20 JAAR
	3.000	0	2.712	3.500	107.000

De derivaten starten nominaal als volgt in tijd:

(x € 1.000,-)

	REEDS LOPEND	BINNEN 1 JAAR	TUSSEN 1 EN 2 JAAR	TUSSEN 2 EN 5 JAAR
	111.212	0	5.000	0

Het derivaat dat in de toekomst start, ter hoogte van € 5 miljoen, heeft betrekking op een nog aan te trekken lening voor de herfinanciering van een aflopende lening. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is ultimo 2018 € 78,6 miljoen negatief. Ultimo 2017 bedroeg de marktwaarde € 74,0 miljoen negatief.

Voor de gesloten derivaten bestaat een margin-verplichting. Afhankelijk van de marktwaarde moet Wonen Limburg betalen (negatieve marktwaarde) of ontvangt Wonen Limburg liquide middelen (positieve marktwaarde). Per 31 december 2018 heeft Wonen Limburg € 44,4 miljoen aan onderpand gestort

bij verschillende derivaatbanken. Conform de Woningwet dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden zodat op elk moment de margin-call op CSA-contracten kan worden opgevangen bij een 2% rentedaling. Ultimo 2018 zou de margin-verplichting van Wonen Limburg in dit stressscenario € 126,5 miljoen bedragen.

De liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg bedraagt ultimo 2018 € 179 miljoen en wordt aangehouden in de vorm van leningen met variabele hoofdsom (met 48-uurs clausule). De huidige liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg is ultimo 2018 voldoende en daarmee voldoet Wonen Limburg aan de stresstest van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

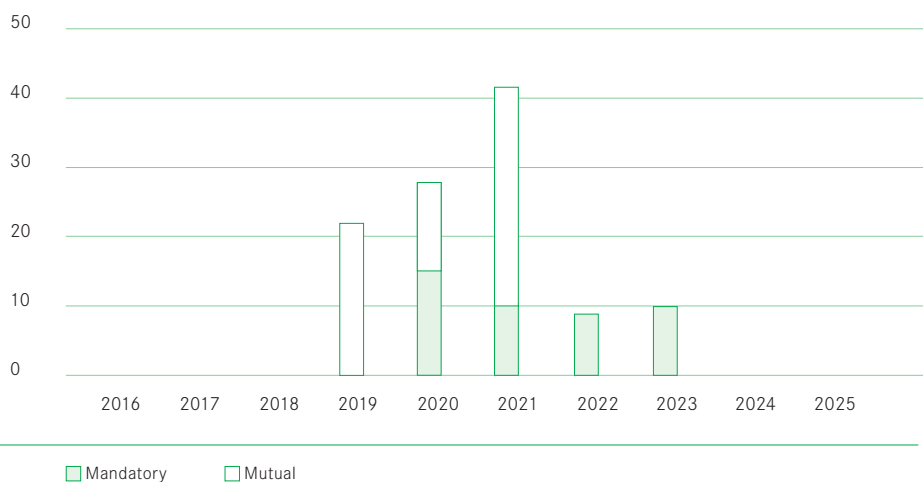
Wonen Limburg heeft per 31 december 2018 totaal 22 derivatencontracten, waarvan 20 derivaten een mutual of mandatory breakclause hebben. In onderstaande tabel zijn de afzonderlijke derivaten inclusief eventuele breakclause opgenomen.

TOTAALOVERZICHT DERIVATEN EN BREAKCLAUSES

STARTDATUM	EINDDATUM	NOTIONAL	TYPE SWAP	VASTE RENTE (FIXED LEG)	EERSTE BREAK	TYPE BREAK
27-03-2015	27-03-2056	€ 6,0 mln.	Payer	3,1990%	19-11-2020	mutual
26-06-2015	26-06-2056	€ 5,0 mln.	Payer	3,1275%	26-12-2020	mandatory
01-04-2012	01-04-2059	€ 4,0 mln.	Payer	3,5700%	08-02-2021	mutual
01-06-2012	01-06-2059	€ 4,0 mln.	Payer	3,7025%	01-06-2022	mandatory
01-09-2012	01-09-2061	€ 4,0 mln.	Payer	3,6600%	16-02-2021	mutual
01-05-2013	01-05-2056	€ 5,0 mln.	Payer	3,6350%	01-05-2021	mandatory
01-04-2020	01-04-2065	€ 5,0 mln.	Payer	3,5200%	02-03-2021	mutual
01-07-2012	01-07-2056	€ 5,0 mln.	Payer	3,6000%	01-07-2021	mandatory
03-12-2012	01-12-2055	€ 8,0 mln.	Payer	3,7690%	18-04-2019	mutual
01-07-2013	01-07-2054	€ 7,0 mln.	Payer	3,7990%	19-04-2029	mutual
01-09-2014	01-07-2060	€ 7,0 mln.	Payer	3,6480%	01-09-2019	mutual
01-11-2016	01-11-2062	€ 10,0 mln.	Payer	3,6400%	01-11-2020	mandatory
01-06-2015	01-06-2065	€ 7,0 mln.	Payer	3,5525%	27-05-2020	mutual
01-11-2013	01-11-2054	€ 5,0 mln.	Payer	3,5000%	11-07-2021	mutual
01-09-2014	01-09-2064	€ 5,0 mln.	Payer	3,3750%	12-07-2021	mutual
03-06-2013	01-06-2063	€ 5,0 mln.	Payer	3,3325%	01-06-2022	mandatory
01-02-2016	01-02-2066	€ 5,0 mln.	Payer	3,4420%	03-08-2021	mutual
01-07-2016	01-07-2066	€ 5,0 mln.	Payer	3,3400%	01-07-2023	mandatory
01-11-2013	01-11-2063	€ 5,0 mln.	Payer	2,8140%	01-05-2023	mandatory
01-07-2009	01-07-2019	€ 3,0 mln.	Payer	3,8700%	n.v.t.	
01-07-2010	01-07-2025	€ 2,71 mln.	Payer	3,4600%	n.v.t.	
01-01-2011	01-01-2031	€ 3,5 mln.	Payer	3,1500%	01-01-2021	mutual
TOTAAL		€ 116,21 mln.				

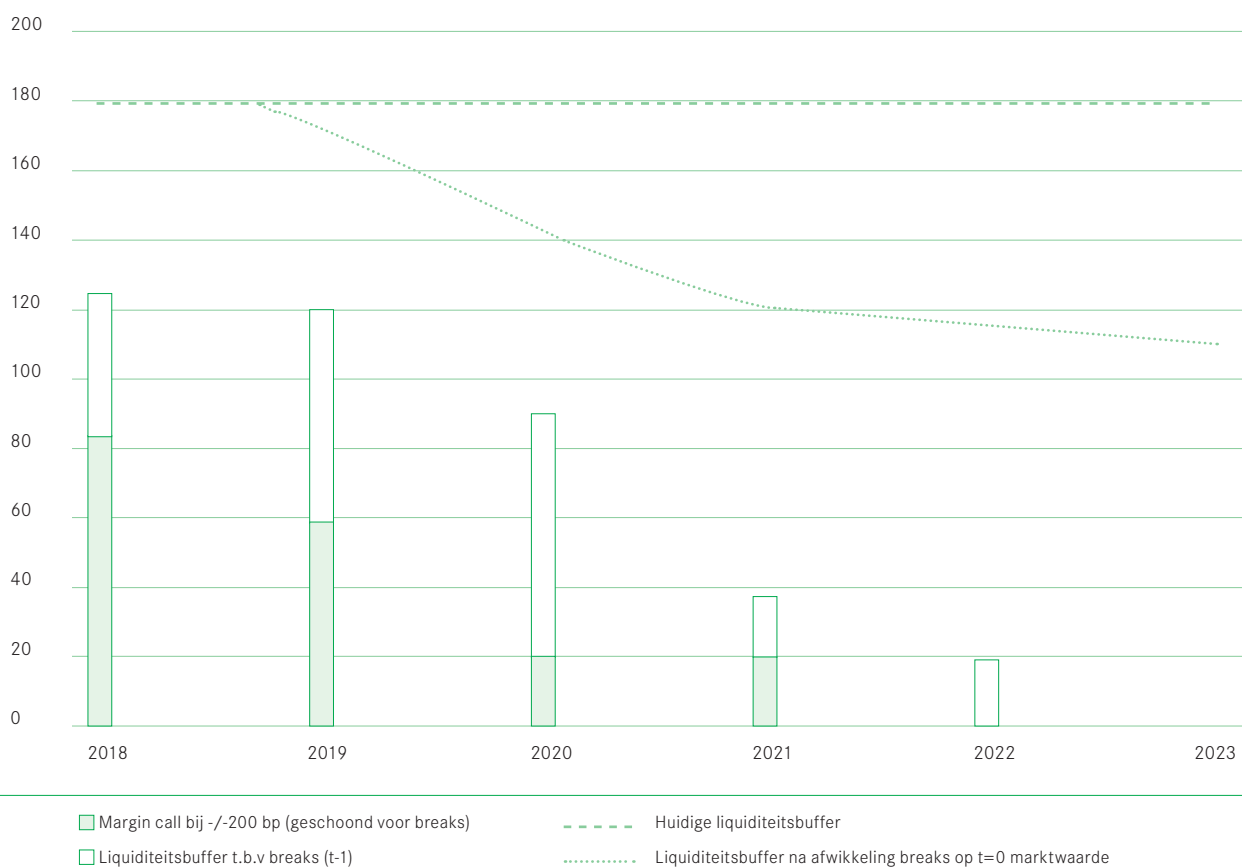
Bij mutual breakclauses bestaat het risico dat op breakmoment de breakclause wordt uitgeoefend waarbij er een afwijking van het derivaat plaatsvindt tegen de dan geldende marktwaarde. In geval van een mandatory break wordt op moment van break het derivaat verplicht afgewikkeld. Conform de Woningwet dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden om een eventuele negatieve marktwaarde bij een fictieve rentedaling van 2% op te kunnen vangen van de contracten met een breakclause over 1 jaar. De breakclauses zijn geconcentreerd in de jaren 2019 tot en met 2023, als volgt nominaal onderverdeeld in mandatory en mutual:

Nominale hoofdsom (€ mln.)



De margin-verplichting en de marktwaarden van de breaks (op t-1) vormen samen de noodzakelijke liquiditeitsbuffer voor het opvangen van een 2% rentedaling zoals gesteld in de Woningwet. In onderstaande figuur is het liquiditeitsrisico van de derivatenportefeuille inzichtelijk gemaakt. De groene staven geven de margin-verplichtingen weer bij een 2% rentedaling. De witte staven geven de marktwaarden weer bij een 2% rentedaling van de derivaten met een break op t-1. De rechte lijn geeft de huidige liquiditeitsbuffer ad € 179 miljoen van Wonen Limburg weer. De gestippelde lijn geeft de liquiditeitsbuffer weer indien de breakclauses daadwerkelijk worden uitgeoefend op breakmoment en de derivaten worden afgewikkeld op marktwaarde.

Liquiditeitsbuffer derivaten (€ mln.)



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

HEDGE DOCUMENTATIE

Doelstellingen risicobeheer

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

Hedge strategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Hedge instrumenten

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

Accounting

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd.

Hedge ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt. In 2018 is op basis van de hedge documentatie geen sprake van ineffectiviteit.

Markt- en prijsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasury Statuut. Besloten is te kiezen voor wederzijdse verrekening van marktwaarden om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. Met drie derivaatbanken is een tweezijdige afspraak gemaakt om indien de marktwaarde van derivaten een bepaalde grenswaarde bereikt, tijdelijk een margin te storten of te ontvangen. Op 31 december 2018 is er aan margin een bedrag van € 44,4 miljoen gestort. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te betalen rente op de derivaten en de te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Wonen Limburg en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Wonen Limburg heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. In een aantal derivaatcontracten worden breakclauses genoemd, die geconcentreerd zijn in de jaren 2019 tot en met 2023. Wonen Limburg beschikt over een buffer, opgebouwd vanuit de eigen middelen, om op het moment van break clause te kunnen afrekenen (bij een negatieve marktwaarde). Conform de Woningwet houdt Wonen Limburg een liquiditeitsbuffer aan die groot genoeg is om aan de uit de derivatenportefeuille

voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2% te kunnen voldoen. In 2015 zijn variabele hoofdsom leningen aangetrokken. Het totaal aan variabele hoofdsomleningen bedraagt € 179 miljoen. Eind 2018 is € 44,4 miljoen van deze variabele hoofdsomleningen opgenomen. Deze zijn bestemd als liquiditeitsbuffer voor de stresstest derivaten. Wonen Limburg voldoet hiermee aan de stresstest derivaten van het Aw.

Toezichtbelemmerende bepalingen derivaten

Wonen Limburg beschikt per 31 december 2018 bij twee financiële instellingen over financiële derivaten met clausules die de uitoefening van het toezicht op Wonen Limburg kunnen belemmeren. Overeenkomstig de Woningwet is een plan van aanpak opgesteld om de derivatenportefeuille voor wat betreft deze financiële derivaten met voornoemde clausules binnen een redelijkerwijs haalbaar te achten termijn af te bouwen. Het plan van aanpak is gepresenteerd aan het Aw en er wordt inmiddels uitvoering aan gegeven.

Embedded derivaten

Wonen Limburg beschikt over 9 basisrenteleningen met een totale hoofdsom per 31-12-2018 van € 89 miljoen. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 142 miljoen. Daarnaast beschikt Wonen Limburg over 4 extendible leningen met een totale hoofdsom per 31-12-2018 van € 33 miljoen. Voor deze 4 extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde ultimo 2018 berekend. Deze bedraagt € 21,3 miljoen negatief (2017: € 19,6 miljoen negatief). De verandering in marktwaarde over 2018 bedraagt € 1,7 miljoen negatief en is via het resultaat in de jaarrekening 2018 verwerkt.

Treasuryorganisatie

Wonen Limburg heeft haar organisatie op een adequate wijze ingericht voor het beheer van haar derivatenportefeuille. Uitgangspunt bij de organisatorische inrichting van de treasuryfunctie is een formele functiescheiding die is vastgelegd in het treasurystatuut.

De bestuurder is eindverantwoordelijk en daarmee verantwoordelijk voor de invulling van het treasurybeleid en de uitvoering hiervan. In operationele zin worden de treasuryactiviteiten uitgevoerd door de treasuryfunctionaris onder verantwoordelijkheid van de directeur bedrijfsvoering. De treasuryfunctionaris legt ieder kwartaal verantwoording af over de uitvoering van het treasurybeleid aan de treasurycommissie. De directeur bedrijfsvoering stuurt tevens de afdeling Financial Control en de afdeling Financiële administratie aan. In de afdeling Financiële administratie vindt de registratie plaats. In de afdeling Financial Control vindt de externe verslaglegging, rapportage en interne financiële controle plaats. Onder de verantwoordelijkheid van de Compliance & Risk officer worden de business controls uitgevoerd. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het treasurystatuut en het treasuryjaarplan en eventuele wijzigingen daarop. De treasuryfunctionaris houdt marktinformatie bij en interpreteert deze en brengt kennis in van financiële markten en werking van financiële producten. Daarnaast beschikt Wonen Limburg over een externe adviseur die een advies- en klankbordfunctie vervult en lid is van de treasurycommissie. Op deze wijze borgt Wonen Limburg dat zij steeds op de hoogte is van de relevante ontwikkelingen en de effecten daarvan op de organisatie. Indien gewenst wordt een externe adviseur ingezet om het toezichthoudende orgaan te informeren. De Compliance & Risk officer vervult een controlerende rol richting de treasuryorganisatie en het treasuryproces (businesscontrol) en voert om deze reden jaarlijks, conform auditplanning, audits uit op het treasuryproces. De derivatenportefeuille wordt met behulp van rekenmodellen continu gemonitord en periodiek besproken in bijeenkomsten van de treasurycommissie. Hierbij is doorlopend aandacht voor de marktwaarde van de portefeuille en de liquiditeitsbuffer in relatie tot het liquiditeitsrisico.

BANKGARANTIES

2018

Ultimo 2018 heeft Wonen Limburg de volgende bankgaranties afgegeven:

- Bankgarantie ten gunste van Gemeente Peel en Maas	€ 250.000
- Bankgarantie ten gunste van Gemeente Venray	€ 580.000

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

A. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

- Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van een door het fonds geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het fonds betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 37,0 miljoen.
- Verplichtingen uit de Wet Keten-aansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Dit risico is nagenoeg niet te kwantificeren. Er zijn geen aanwijzingen dat de corporatie wordt aangesproken, derhalve is er geen voorziening voor dit risico getroffen.

B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN PROJECTEN

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 23,2 miljoen (2017: € 14,4 miljoen). Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie investeringen verplichtingen voor € 52,9 miljoen aangegaan.

C. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Wonen Limburg heeft zaken gedaan met de ontwikkelaar Nieuwe Borg voor de ontwikkeling en realisatie van een project Molenbeek in Sittard. De ontwikkelaar is gedurende het bouwproces failliet gegaan. De aannemer heeft hierop de bouw stopgezet. Om verdere vertraging te voorkomen heeft Wonen Limburg vervolgens de bouwtermijnen rechtstreeks voldaan aan de aannemer. Uiteindelijk heeft de curator van de ontwikkelaar zich voor deze termijnen gemeld en betaling gevorderd. Toen Wonen Limburg niet over ging tot betaling is de curator een procedure gestart. De procedure is lopende en Wonen Limburg heeft recentelijk besloten in cassatie te gaan. Gezien de onzekerheid omtrent de uitkomst van de procedure, het moment waarop hier uitsluitsel over zal bestaan en de precieze hoogte van de omvang van een eventuele verplichting, is besloten hiervoor geen schuld op te nemen op de balans.

D. VOF LOVERBOSCH EN VOF LEENDE

In het kader van de overeenkomst met VOF Loverbosch heeft Wonen Limburg de verplichting om de gronden die zij in haar bezit heeft, te leveren voor de gezamenlijke realisatie en ontwikkeling van dit project. De samenwerkende partner heeft zich middels een concerngarantie mede garant gesteld voor eventuele toekomstige waardeveranderingen. De waarde van de gronden bedraagt € 1,9 miljoen. Wonen Limburg is firmant van twee vennootschappen onder firma, namelijk VOF Leende en VOF Loverbosch en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van deze vennootschappen onder firma.

E. FISCALITEIT

Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting (en met ingang van 1 april 2015 voor de BTW) waarin verder zijn opgenomen Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Projectontwikkeling B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. is hieraan per 19 december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW en in de periode voorafgaand (vanaf 15 december 2017) werd reeds aan de voorwaarden voor een fiscale eenheid voldaan. Stichting Wonen Limburg neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting en de af te dragen BTW van de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Er vindt geen verrekening plaats met de andere deelnemers van de fiscale eenheid met uitzondering van WL Accent B.V. Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uit maakt van de fiscale eenheid is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

F. AFGESLOTEN LENINGOVEREENKOMSTEN MET UITGESTELDE STORTING

In 2018 zijn geen leningen afgesloten met uitgestelde stortingsdata.

G. GARANTSTELLINGEN NEVENSTRUCTUREN

Per jaareinde 2018 is het eigen vermogen van Wonen Limburg Holding B.V. positief. Een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is daarnaast gewaarborgd door Stichting Wonen Limburg als aandeelhouder de financiële continuïteit van Wonen Limburg Holding B.V. garandeert.

H. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2018 en het resultaat over 2018.

9.9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2018	2017
13 HUROPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	149.234	147.868
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	4.219	3.575
	153.453	151.443
Af: huurderiving:		
- wegens leegstand	-1.510	-1.555
- wegens oninbaar	-1.219	-1.256
	150.724	148.632
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	16.192	13.532
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.892	2.822
	19.084	16.354
Af: huurderiving:		
- wegens leegstand	-279	-405
- wegens oninbaar	-48	-55
	18.757	15.894
De huurderiving wegens leegstand bedraagt 1,04% (vorig boekjaar: 1,17%) van de bruto-jaarhuur.		
TOTAAL HUROPBRENGSTEN	169.481	164.526
14 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	4.159	5.179
Huurdersonderhoud e.d.	1.325	1.291
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-119	-118
	5.365	6.352
Te verrekenen met huurders	-543	-1.628
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.822	4.724
De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.		
De vergoedingsderiving bedraagt 2,17% (vorig boekjaar 1,82%) van de vergoeding.		
15 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.169	3.439
Huurdersonderhoud e.d.	1.303	1.265
Totaal lasten servicecontracten	4.472	4.704
16 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden	14	6

(x € 1.000,-)

	2018	2017
17 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN		
Directe bedrijfskosten		
Gas, water, elektra leegstand	62	64
Overige lasten	1.844	2.636
	1.906	2.700
Toegerekend via kostenverdeelstraat		
Lonen en salarissen	5.733	5.454
Sociale lasten	912	855
Pensioenlasten	887	869
Overige personeelskosten	1.691	1.664
Huisvestingskosten	378	329
Algemene kosten	3.620	3.804
Afschrijvingen immateriële vaste activa	1.115	1.068
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	528	580
	14.864	14.623
Toegerekend aan (im)materiële vaste activa		
Vastgoedontwikkeling	1.143	1.289
ERP	157	456
Energieprojecten	28	38
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	389	620
	1.717	2.403
Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen voor administratie	236	322
Overige baten	371	850
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	143	98
	750	1.270
TOTAAL LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN	14.303	13.651

(x € 1.000,-)

	2018	2017
De totale personeelskosten worden als volgt uitgesplitst:		
Lonen en salarissen		
Salarissen	12.111	11.671
Ontvangen ziekingeld	-91	-120
	12.020	11.551
Werknemers		
Het gemiddelde aantal in de groep werkzame medewerkers berekend op fulltime basis en uitgesplitst naar activiteiten bedraagt op groepsniveau:		
Wonen & Vastgoed	77,08	
Mens & Maatschappij	70,59	
Bestuur & Staf	75,12	
	222,79	
Het gemiddelde aantal fte's in 2017 bedroeg 219,7.		
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		

BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS

De bezoldiging van de twee bestuurders over het boekjaar 2018 bedroeg in totaal € 375.582 (vorig boekjaar: € 369.659).

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Sociale lasten (excl pensioenlasten)	1.944	1.818
Pensioenlasten	1.845	1.814
Overige personeelskosten		
Kosten uitzendkrachten en inleenkrachten	1.553	2.008
Reiskostenvergoeding	406	390
Opleidingskosten	691	447
Wervingskosten	62	35
Personeelsvergoedingen	23	37
Vrijval / dotatie voorziening verlofuren	30	25
Overige personeelskosten	555	441
	3.320	3.383
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	19.129	18.566

(x € 1.000,-)

18 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	2018	2017
Kosten niet planmatig onderhoud	10.454	9.634
Kosten planmatig onderhoud	33.813	24.862
	44.267	34.496
De onderhoudskosten voor het vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	33.813	24.862
Mutatieonderhoud	1.642	1.042
Klachtenonderhoud	8.812	8.592
	44.267	34.496
Toegerekend via kostenverdeelstaat		
Lonen en salarissen	2.331	2.269
Sociale lasten	371	356
Pensioenlasten	361	361
Overige personeelskosten	759	869
Huisvestingskosten	148	136
Algemene kosten	1.499	1.671
Afschrijvingen immateriële vaste activa	558	534
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	206	240
	6.233	6.436
TOTAAL LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	50.500	40.932

(x € 1.000,-)

19 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT	2018	2017
Belastingen	8.500	8.005
Verzekeringen	696	506
Verhuurderheffing	17.559	15.326
Saneringsheffing	1.580	0
Erfpacht	3	1
Bijdrageheffing Aw	158	132
	28.496	23.970

(x € 1.000,-)

NETTO EN LASTEN RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2018	2017
20 NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	118	-567

(x € 1.000,-)

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2018	2017
21 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	18.176	14.923
Af: direct toegerekende verkoopkosten	-1.220	-937
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.956	13.986
22 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN VERKOOP		
Lonen en salarissen	203	155
Sociale lasten	32	24
Pensioenlasten	31	25
Overige personeelskosten	52	44
Huisvestingskosten	14	10
Algemene kosten	106	139
Afschrijvingen immateriële vaste activa	27	26
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	20	17
	486	440
23 MARKTWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	14.312	10.620
TOTAAL NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2.158	2.926

(x € 1.000,-)

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2018	2017
24 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-9.619	-10.564
Dotatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-31.713	0
Afwaardering (verbeter)investeringen	-39.728	-12.410
Waardevermindering opgeleverde nieuwbouw/energie verduurzaming	-3.254	0
Grondwaarden, projectkosten en haalbaarheidsonderzoeken	-477	-6.312
Mutatie voorziening afwaardering MVA in ontwikkeling	-4.127	3.506
Mutatie voorziening afwaardering Voorraden	-1	546
Mutatie voorziening afwaardering Onderhanden projecten	0	2.076
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-88.921	-23.158
25 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Waardemutatie bestaand bezit	316.829	136.009
26 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Waardevermeerdering 'Kopen dichterbij'	1.310	1.012
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	-75	139
	1.235	1.151
27 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP	110	111
TOTAAL WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	229.253	114.113

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	2018	2017
28 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	171	184
Opbrengsten van VoV-activiteiten	89	164
Opbrengsten van overige dienstverlening	314	229
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	1	0
	575	577
29 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Kosten van VoV-activiteiten	8	15
TOTAAL NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	567	562

(x € 1.000,-)

30 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	2018	2017
Treasury	86	82
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	121	114
Overige bestuurskosten	74	73
Kosten externe controle	209	234
Personeelsvereniging	5	5
Overige organisatiekosten	495	508

(x € 1.000,-)

31 LEEFBAARHEID	2018	2017
Leefbaarheidskosten	2.177	1.798
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	4.865	4.733
	7.042	6.531

Toegerekend via kostenverdeelstaat

Overige personeelskosten	814	767
Huisvestingskosten	262	230
Algemene kosten	1.876	2.383
Afschrijvingen immateriële vaste activa	558	534
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	366	406
	3.876	4.320

TOTAAL LEEFBAARHEID**10.918** **10.851**

(x € 1.000,-)

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2018	2017
32 WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN VERPLICHTINGEN		
Waardeveranderingen van extendible leningen	-1.678	7.707
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	-1.678	7.707

Wonen Limburg beschikt over 4 extendible leningen met een totale waarde per 31-12-2018 van € 33 miljoen. Voor deze 4 extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde ultimo 2018 berekend. Deze bedraagt € 21,3 miljoen negatief (2017: € 19,6 miljoen negatief). De verandering in marktwaarde over 2018 bedraagt € 1,7 miljoen negatief.

(x € 1.000,-)

33 OPBRENGSTEN VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN	2018	2017
Renteopbrengsten leningen	15	47
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	81	81
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	96	128

In 2018 betreft het in hoofdzaak renteopbrengsten leningen Wonen Limburg Holding B.V. voor € 81.000 (2017: € 30.000).

(x € 1.000,-)

34 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	2018	2017
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	1	9
Vrijval disagio leningen Mooiland	443	443
Overige rentebaten	15	7
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	459	459

(x € 1.000,-)

35 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	2018	2017
Rente leningen overheid	1.174	1.218
Rente leningen kredietinstellingen	29.037	29.934
Overige rentelasten	466	1.045
Afkoopsom vervroegd afgeloste leningen	48.456	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	79.133	32.197

(x € 1.000,-)

36 BELASTINGEN	2018	2017
Acute belasting	-4.210	0
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkoop	-306	-1.053
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen	166	-65
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. voorwaartse verliescompensatie	-14.755	-10.729
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	420	-1.928
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	-2.358	-1.321
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	6.604	0
	-14.439	-15.096

Door de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering ontstaan actieve belastinglatenties. Het toepasbare tarief voor de acute vennootschapsbelasting bedraagt ten hoogste 25%. Voor boekjaar 2018 ontstaat er een acute belastinglast voor zowel Stichting Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent B.V. De acute belastingdruk over het jaar 2018 is € 4,2 miljoen. Het geschatte fiscaal resultaat bedraagt € 94,4 miljoen geconsolideerd. De openstaande verliezen van Stichting Wonen Limburg (enkelvoudig) ad € 74,6 miljoen worden geheel verrekend met de belastbare winst waardoor het belastbare bedrag resteert van €10,0 miljoen.

Voor Wonen Limburg Accent B.V. bedraagt de belastbare winst € 6,8 miljoen waarover acute belasting verschuldigd is ad € 1,7 miljoen. De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 9,7% (2017: 9,0%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingdruk wordt in het jaar 2018 voornamelijk veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie welke niet fiscaal in aanmerking worden genomen en de afwaardering en terugname naar lagere WOZ-waarde welke tot uiting komen in de latentie inzake compensabele verliezen.

(x € 1.000,-)

37 RESULTAAT DEELNEMINGEN	2018	2017
Liquidatieresultaat deelneming Wonen Limburg Beleggingen B.V.	0	-3
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	476	-137
Vrijval negatieve vordering Warmtelevering Wonen Limburg B.V. i.v.m. structuurwijziging	0	201
	476	61

HONORARIUM ACCOUNTANT (IN EURO'S)	2018	2017
1. Controle van de jaarrekening	208.947	216.092
2. Andere controle opdrachten	0	0
3. Fiscale adviesdiensten	115.259	95.996
4. Andere niet controle diensten	40.239	44.573
Totale honoraria accountant	364.445	356.660

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

10. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2018

10.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA		
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Computersoftware	2.755	4.124
	2.755	4.124
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	2.485.482	2.246.424
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.593	7.546
2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.594	9.671
	2.502.669	2.263.641
3 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Warmtemeters	108	27
3.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.371	14.168
	13.479	14.195
4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	289.981	210.158
4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.414	136.071
4.3 Latente belastingvorderingen	15.818	26.176
	310.213	372.405
SOM DER VASTE ACTIVA	2.829.116	2.654.365

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
5 VOORRADEN		
5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.543	2.540
6 VORDERINGEN		
6.1 Huurdebiteuren	3.084	3.320
6.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	176	111
6.3 Belastingen en premies sociale verzekering	28	0
6.4 Overige vorderingen	46.451	43.200
6.5 Overlopende activa	443	1.815
	50.182	48.446
7 LIQUIDE MIDDELEN	37.904	27.033
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	89.629	78.019
TOTAAL ACTIVA	2.918.745	2.732.384

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2018	31-12-2017
8 EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	455.177	517.895
Herwaarderingsreserve deelneming	97.330	59.112
Herwaarderingsreserve	1.160.789	983.550
Resultaat boekjaar	203.009	152.738
	1.916.305	1.713.294
9 VOORZIENINGEN		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	51.376	16.736
9.2 Overige voorzieningen	774	718
	52.150	17.454
10 LANGLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden/leningen overheid	34.219	36.546
10.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	849.413	865.978
10.3 Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen	21.326	19.648
10.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.042	6.120
	911.000	928.292
11 KORTLOPENDE SCHULDEN		
11.1 Schulden aan overheid	2.327	2.348
11.2 Schulden aan kredietinstellingen	8.131	39.446
11.3 Schulden aan leveranciers	4.111	6.770
11.4 Belastingen en premies sociale verzekering	6.891	4.263
11.5 Overige schulden	661	1.712
11.6 Overlopende passiva	17.169	18.804
	39.290	73.343
TOTAAL	2.918.745	2.732.384

10.2 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

(x € 1.000,-)

	JAARREKENING 2018	JAARREKENING 2017
12 Huuropbrengsten	150.724	148.632
13 Opbrengsten servicecontracten	4.230	4.358
14 Lasten servicecontracten	-3.864	-4.339
15 Overheidsbijdragen	14	7
16 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-11.630	-10.282
17 Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.901	-38.709
18 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.495	-22.247
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	66.078	77.419
19 Omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	104	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	104	0
20 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.082	13.362
21 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-434	-440
22 Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.809	-10.042
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.839	2.880
23 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-86.632	-21.537
24 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	241.136	113.354
25 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-70	130
26 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	170	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	154.603	91.947
27 Opbrengsten overige activiteiten	564	577
28 Kosten overige activiteiten	0	-15
Netto resultaat overige activiteiten	564	562
29 Overige organisatiekosten	-495	-490
30 Leefbaarheid	-10.918	-10.851
31 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	-1.678	7.707
32 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	81	111
33 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	459	459
34 Rentebaten interne lening	2.218	2.116
35 Rentelasten en soortgelijke kosten	-78.799	-32.197
Som der financiële baten en lasten	-77.719	-21.804
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	136.055	139.663
36 Belastingen	-12.869	-15.133
37 Resultaat deelnemingen	79.823	28.208
RESULTAAT NA BELASTINGEN	203.009	152.738

10.3 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE)

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten:		
Ontvangsten	152.001	148.977
Huurontvangsten	152.001	148.977
Vergoedingen	4.683	5.922
Overheidsontvangsten	1	5
Overige bedrijfsontvangsten	3.287	2.234
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten):		
- Renteontvangsten (excl. interne lening)	21	-13
- Renteontvangsten interne lening	2.218	2.116
Saldo ingaande kasstromen	162.211	159.241
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers:	16.313	15.574
Onderhoudsuitgaven	49.668	34.160
Overige bedrijfsuitgaven	24.322	24.046
Renteuitgaven	32.709	31.825
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.738	121
Verhuurderheffing	16.602	14.494
Vennootschapsbelasting	2.521	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.673	1.689
Saldo uitgaande kasstromen	146.545	121.909
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.666	37.332
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.129	45.822
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		0
Verkoopontvangsten grond	998	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	47	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA	17.173	45.822
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	15.972	29.004
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	30.168	12.282
Nieuwbouw, verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	5.088	36.013
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	112	0
Aankoop grond	355	0
Investeringen overig	1.244	1.377
Externe kosten bij verkoop	672	484
Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA	53.611	79.160
Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	-36.438	-33.338

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	1	39
Ontvangsten verbindingen	23.354	
Ontvangen aflossing interne lening	108.384	6.616
Uitgaven verbindingen	0	23.035
Uitgaven overig	22	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	131.717	-16.380
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	95.280	-49.718
Kasstroomoverzicht financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe leningen ongeborgd	0	0
Nieuwe leningen geborgd	38.615	27.000
Uitgaand:		
Aflossing leningen ongeborgd		2.281
Aflossing leningen geborgd	88.844	25.433
Afkoopsom vervroegd afgeloste leningen	48.456	
Mutatie margin calls	1.390	1.380
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-100.075	666
Mutatie van geldmiddelen	10.871	-11.720
LIQUIDE MIDDELEN PER 1-1	27.033	53.503
Liquide middelen naar Wonen Limburg Accent B.V.	0	-14.750
LIQUIDE MIDDELEN PER 31-12	37.904	27.033

10.4 TOELICHTING

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Wonen Limburg is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. Daarnaast worden de beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') gehanteerd.

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

Wonen Limburg heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragraaf 9.4 geconsolideerde balans- en winst en verliesrekening).

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 9.5 tot en met 9.7 voor de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

TOEREKENING BATEN EN LASTEN

In afwijking van 2017, waarin de ontvangen beheervergoeding van Wonen Limburg Accent BV geheel is gerubriceerd onder Lasten Verhuur en Beheer – Overige bedrijfsopbrengsten, is in 2018, omwille van meer/beter inzicht, deze beheervergoeding van Wonen Limburg Accent BV gesplitst en in mindering gebracht op de activiteiten Lasten Verhuur- en Beheeractiviteiten, Lasten Onderhoudsactiviteiten en Toegerekende Organisatiekosten Verkoop.

10.5 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Computersoftware	2.755	4.124
Het verloop van deze post is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari 2018		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.329	9.699
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-7.205	-5.043
Boekwaarde	4.124	4.657
Mutaties		
Investerings	889	1.610
Overboeking		19
Afschrijvingen	-2.258	-2.162
	-1.369	-532
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.218	11.328
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-9.463	-7.205
Stand per 31 december	2.755	4.124
Afschrijvingspercentage	20%	20%

(x € 1.000,-)

2 VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2018	31-12-2017
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	2.458.754	2.208.783
Onroerende goederen niet zijnde woningen	26.728	37.641
	2.485.482	2.246.424
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Eigen huurwoningen*	2.856	2.662
Slimmer Kopen**	4.737	4.884
	7.593	7.546
	Eigen huurwoningen	Slimmer Kopen
Boekwaarde per 1 januari 2018	2.662	4.884
Woningen teruggekocht onder voorwaarden		-543
Woningen verkocht onder voorwaarden		
Mutatie herwaardering	194	396
Stand per 31 december 2018	2.856	4.737

* Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 26 woningen verkocht onder voorwaarden. Indien deze woningen aan Wonen Limburg te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

** Per ultimo boekjaar zijn in totaal 46 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2017 52 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.594	9.671
--	--------------	--------------

(x € 1.000,-)

Het verloop van de posten vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	VASTGOED IN EXPLOITATIE	VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.378.334	22.123
Cumulatieve herwaarderings/bijzondere waardeverminderingen	868.090	-29.188
Boekwaarde	2.246.424	-7.065
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		-16.736
Boekwaarde	2.246.424	9.671
Mutaties		
Investeringen	15.007	20.037
Investeringen energie verduurzaming	22.917	0
Aankopen	5.512	0
Desinvesteringen marktwaarde	-14.096	0
Subsidies	-1.153	-759
Waardevermeerderingen en -verminderingen	199.110	-3.137
Overboeking opgeleverde energie verduurzaming	4.443	-4.443
Overboeking opgeleverde transformatie	4.808	-4.808
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-194	
Overboeking opgeleverde nieuwbouw huur (stichtingskosten)	4.962	-4.962
Overboeking opgeleverde nieuwbouw huur/energie verduurzaming (investeringsverlies)	-3.254	3.254
Overboeking van/naar voorraad woningen bestemd voor verkoop	997	
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan		-9.475
	239.058	-4.293
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.421.537	27.188
Cumulatieve herwaarderings/bijzondere waardeverminderingen	1.063.945	-38.546
Boekwaarde	2.485.482	-11.358
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		-20.952
Boekwaarde	2.485.482	9.594

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 26.303 (2017: 26.424) verhuureenheden.

Zekerheden

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op de balansdatum circa € 2,8 miljard.

Beleidswaarde

Voor de toelichting met betrekking tot beleidswaarde wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

WOZ-waarde

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 3.236 miljoen (2017: € 3.111 miljoen).

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
3 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Warmtemeters		
Warmtemeters	108	27
	108	27
3.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Kantoorgebouwen	11.607	12.785
Inventaris	1.620	1.145
Vervoermiddelen	144	238
	13.371	14.168
Het verloop van deze posten is als volgt:		
		ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE
Boekwaarde per 1 januari 2018		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		30.532
Cumulatieve herwaarderingen		-1.906
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		-14.458
		14.168
Mutaties		
Investerings		396
Desinvesteringen		-12.233
Afschrijvingen desinvesteringen		10.254
Afschrijvingen		-1.120
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		1.906
		-797
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		18.695
Cumulatieve herwaarderingen		0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		-5.324
Boekwaarde 31 december		13.371

AFSCHRIJVINGEN

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

VERZEKERINGEN

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn tegen de meest gebruikelijke voorwaarden en risico's verzekerd. Onderverzekering is op basis van de polisvoorwaarden en afspraken uitgesloten.

AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

	LINEAIR
Kantoorgebouwen	30 jaar
Inventaris	5 jaar
Automatiseringsapparatuur	5 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

(x € 1.000,-)

4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2018

31-12-2017

Deelnemingen

De post deelnemingen bestaat per 31 december uit de volgende posten:

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	289.981	210.158
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.414	136.071
	294.395	346.229

4.1 DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

ZETEL

AANDEEL IN HET
GEPLAATSTE
KAPITAAL (%)

NETTOVERMOGENS-
WAARDE PER
31-12-2018

VERKRIJGINGSPRIJS
DEELNEMING

De post betreft de volgende deelnemingen:

Wonen Limburg Accent B.V.	Roermond	100%	283.023	177.705
Wonen Limburg Holding B.V.	Roermond	100%	6.959	18

WONEN LIMBURG
ACCENT B.V.

WONEN LIMBURG
HOLDING B.V.

TOTAAL

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	203.676	6.482	210.158
Aandeel resultaat deelneming	79.347	476	79.823

STAND PER 31 DECEMBER

283.023

6.959

289.981

4.2 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

LENING U/G
WONEN
LIMBURG
ACCENT B.V.
AANSCHAF
VASTGOED
WOONPUNT

INTERNE LENING
WONEN
LIMBURG ACCENT
B.V.

LENING U/G
WONEN LIMBURG
HOLDING B.V.

TOTAAL

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	23.273	108.384	4.414	136.071
Aflossingen	-23.273	-108.384		-131.657

STAND PER 31 DECEMBER

-

-

4.414

4.414

In het verleden werd verschuldigde rente 'geactiveerd' bij de deelneming, waardoor de vordering vanuit de Toegelaten Instelling jaarlijks toenam. De nieuwe startlening vanuit de Toegelaten Instelling aan de Wonen Limburg Holding B.V. kent geen activering van rente meer maar wordt daadwerkelijk afgelost, binnen de norm van 15 jaar zoals de nieuwe Woningwet die stelt.

(x € 1.000,-)

4.3 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN	2018	2017
Stand per 1 januari	26.176	41.310
Herclassificatie definitief splitsingsplan	0	-1.973
Aangepaste stand per 1 januari	26.176	39.337
Aanpassing beginstand	0	1.973
Mutatie boekjaar	-10.358	-15.134
Stand per 31 december	15.818	26.176
Specificatie actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit:		
Stand per 1 januari	412	1.503
Mutatie boekjaar	-280	-1.091
Stand per 31 december	132	412
De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd bezit.		
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	59.271	52.108
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	58.626	50.269
Vershil	645	1.839
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,28% gerekend met een verwacht gemiddeld verkoopmoment van de verkopen voor de komende 5 jaar.	603	1.647
Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25,0% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder	132	412
Specificatie actieve belastinglatentie leningen:		
Stand per 1 januari	812	877
Mutatie boekjaar	166	-65
Stand per 31 december	978	812
De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningportefeuille.		
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,28%	4.664	3.248
Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder.	978	812

(x € 1.000,-)

Specificatie actieve belastinglatentie bij voorwaartse verliescompensatie:

Stand per 1 januari	14.755	25.484
Mutatie boekjaar	-14.755	-10.729
Stand per 31 december	0	14.755

Specificatie actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen:

Stand per 1 januari	4.912	6.840
Mutatie boekjaar	420	-1.928
Stand per 31 december	5.332	4.912

De vorming van de verplichting uit hoofde van extendible leningen is fiscaal niet meer toegestaan. Commercieel wordt deze verplichting wel nog steeds opgenomen.

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde.

Nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering	21.326	19.648
Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief van 25,0%	5.332	4.912

Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel:

Stand per 1 januari	5.285	6.606
Mutatie boekjaar	-2.513	-1.321
Stand per 31 december	2.772	5.285

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

Contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering, uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,28%.	12.841	21.140
--	--------	--------

Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25,0% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder.	2.772	5.285
--	-------	-------

Specificatie actieve belastinglatentie van vervroegd afgeloste hoogrentende leningen:

Stand per 1 januari	0	0
Mutatie boekjaar	6.604	0
Stand per 31 december	6.604	0

In 2018 is besloten om langlopende leningen met een hoog rentepercentage vervroegd af te lossen. De boeterente op deze leningen bedraagt € 48.456.499. De rente is in de jaarrekening ten laste van het resultaat gebracht. Omdat er geen zekerheid bestaat over de fiscale aftrekbaarheid van de boeterente, heeft Wonen Limburg deze boeterente voor de fiscale positie niet ten laste van het fiscale resultaat gebracht, maar bij de leningen geactiveerd. Het verschil dat als gevolg van de boeterente tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen ontstaat, wordt gedurende de restant looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst gebracht. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.

Nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering.	48.456	0
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,28%.	31.828	
Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25,0% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder.	6.604	0

Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
5 VOORRADEN		
5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vervaardigingsprijs stand per 31 december	1.543	2.540
	1.543	2.540
De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 14 woningen (2017: 27 woningen).		
6 VORDERINGEN		
6.1 Huurdebiteuren		
Te vorderen huren, herstel- en vervolgingskosten:		
- te vorderen huren zittende huurders	1.556	1.688
- te vorderen huren vertrokken huurders	3.162	3.316
Af: voorziening wegens mogelijke oninbaarheid	-1.635	-1.684
Stand per 31 december	3.084	3.320

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

	AANTAL HUURDERS 31-12-2018	AANTAL HUURDERS 31-12-2017	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2018	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2017
Achterstand				
tot en met 1 maand	1.255	1.429	949	1.033
2 t/m 3 maanden	82	70	114	109
4 maanden en meer	292	294	493	546
	1.629	1.793	1.556	1.688

(x € 1.000,-)

	2018	2017
De voorziening wegens mogelijke oninbaarheid geeft het volgende verloop te zien:		
Voorziening per 1 januari	1.684	1.808
Af: vrijval wegens		
- ontvangen posten	83	79
- afgeboekte posten	-1.351	-1.459
Bij: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	1.219	1.256
Voorziening per 31 december	1.635	1.684
	31-12-2018	31-12-2017
6.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Wonen Limburg Holding B.V.	27	111
Wonen Limburg Accent B.V.	149	0
	176	111
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vordering vennootschapsbelasting	28	0
	28	0
6.4 Overige vorderingen		
Margin Calls	44.405	43.015
Overige posten	2.046	185
	46.451	43.200
Bij de Margin Calls is een tweewekelijkse verrekening van toepassing op basis van de actuele rentestanden. Hierdoor is het mogelijk dat deze post niet binnen 1 jaar afloopt.		
6.4 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	9	9
Nog te ontvangen verkoop woningen	265	479
Nog te ontvangen rente	0	5
SPW te ontvangen pensioenpremie	0	0
Vooruitbetaalde servicekosten	0	543
Nog af te rekenen servicekosten VVE	0	530
Overige posten	169	249
	443	1.815
7 LIQUIDE MIDDELEN		
Rekening courant banken	29.822	8.931
Overige bank/spaartegoeden	8.080	18.096
Kas	2	6
	37.904	27.033
De liquide middelen staan tot een bedrag van € 830.000 niet ter vrije beschikking		

8 EIGEN VERMOGEN	2018	2017
-------------------------	-------------	-------------

In de statuten zijn geen passages ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen opgenomen.

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt weer te geven:

Stand eigen vermogen 1 januari volgens jaarrekening	1.713.296	1.560.558
Resultaat boekjaar	203.009	152.738

STAND EIGEN VERMOGEN 31 DECEMBER VOLGENS JAARREKENING	1.916.305	1.713.296
--	------------------	------------------

Overige reserves

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

Stand per 1 januari volgens jaarrekening	517.895	
Uit resultaatbestemming	152.738	
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve deelneming	-38.218	
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-177.239	

STAND PER 31 DECEMBER VOLGENS JAARREKENING	455.177	
---	----------------	--

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2018

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

RESULTAATBESTEMMING 2017

De jaarrekening 2017 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 april 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Wettelijke reserve deelneming

Het verloop van de wettelijke reserve deelneming is als volgt:

Stand per 1 januari volgens jaarrekening	59.112	
Toename/afname ten laste van de wettelijke reserve	38.218	

STAND PER 31 DECEMBER VOLGENS JAARREKENING	97.330	
---	---------------	--

HERWAARDERINGSRESERVE

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(x € 1.000,-)

	HERWAARDERINGS- RESERVE DAEB EN NIET DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGS- RESERVE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari 2018	982.148	1.402	983.550
Realisatie uit hoofde van verkoop	-6.141		-6.141
Realisatie uit hoofde van sloop	459		459
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	219.895	218	220.113
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-37.161	-31	-37.192
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2018	1.159.200	1.589	1.160.789

STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

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

(x € 1.000,-)

9 VOORZIENINGEN	2018	2017
-----------------	------	------

9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening investeringsverlies nieuwbouw	20.952	16.736
Voorziening verduurzaming	30.424	0
	51.376	16.736

Het verloop van deze post is als volgt:

Voorziening investeringsverlies nieuwbouw

Saldo per 1 januari	16.736	18.340
Aanpassing beginstand	0	225
Bij: dotatie in het boekjaar	9.475	10.532
Af: opgeleverde nieuwbouw in het boekjaar	-3.254	-13.488
Mutaties in het boekjaar	-2.005	1.127
Saldo per 31 december	20.952	16.736

Voorziening verduurzaming

Saldo per 1 januari	0	0
Bij: dotatie in het boekjaar	30.424	0
Af: vrijval in het boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	30.424	0

Deze voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

2018	2017
------	------

Wonen Limburg heeft besloten om tot en met 2020 ongeveer 4.000 woningen energetisch aan te pakken. Er is een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen. De gevormde voorziening ziet toe op boekjaar 2019 en 2020.

9.2 Overige voorzieningen

Loopbaanontwikkelingsbudget	286	292
Uitgestelde beloningen	488	426
Saldo per 31 december	774	718

De overige voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

LOOPBAAN- ONTWIKKELINGSBUDGET	UITGESTELDE BELONINGEN
----------------------------------	---------------------------

Het verloop is als volgt:

Saldo per 1 januari	292	426
Mutaties		
Dotaties/vrijval	78	93
Onttrekkingen	-84	-31
STAND PER 31 DECEMBER	286	488

(x € 1.000,-)

10 LANGLOPENDE SCHULDEN	2018	2017
10.1 Schulden/leningen overheid		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Kortlopend deel	2.348	2.281
Langlopend deel	36.546	38.894
Boekwaarde per 1 januari	38.894	41.175
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-2.348	-2.281
Boekwaarde per 31 december	36.546	38.894
Kortlopend deel	-2.327	-2.348
Langlopend deel	34.219	36.546
WAARVAN LANGER DAN 5 JAAR	24.005	35.313
10.2 Schulden/leningen kredietinstellingen		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Kortlopend deel	39.446	25.208
Langlopend deel	865.978	878.649
Boekwaarde per 1 januari	905.424	903.857
Bij: nieuwe leningen	38.615	27.000
Af: aflossingen	-86.496	-25.433
Boekwaarde per 31 december	857.543	905.424
Kortlopend deel	-8.131	-39.446
Langlopend deel	849.413	865.978
WAARVAN LANGER DAN 5 JAAR	727.706	806.150

RENTE- EN KASSTROOMRISICO

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

(x € 1.000,-)

RENTEPERCENTAGE	€	RESTERENDE LOOPTIJD	€
Roll over		< 1 jaar (kortlopend)	10.458
0% - 1%	205.499	van 1 tot 5 jaar	131.920
1% - 2%	152.300	van 5 tot 10 jaar	90.979
2% - 3%	83.787	van 10 tot 15 jaar	72.510
3% - 4%	215.550	van 15 tot 20 jaar	44.608
4% - 5%	225.624	> 20 jaar	543.615
5% - 6%	8.998		
>6%	2.331		

HERFINANCIERING

De gemiddelde rente van de leningen ultimo 2018 bedroeg 2,50%. In 2017 was dit nog 2,79%. Deze daling wordt hoofdzakelijk verklaard door:

Aantrekken nieuwe leningen:

- In 2018 heeft Stichting Wonen Limburg voor een bedrag van circa € 38,6 miljoen nieuwe leningen aangetrokken, tegen gemiddeld 0,7%.

Eindaflossing bestaande leningen:

- De gemiddelde rente van de leningen met een einddatum in 2018 bedroeg 3,2%. De totale hoofdsom van deze leningen bedroeg circa € 31,7 miljoen.
- In 2018 werd er regulier ongeveer € 10,3 miljoen afgelost op lineaire en annuïtaire leningen.
- In 2018 werden 10 leningen met een totale hoofdsom van € 47 miljoen vervroegd afgelost. De boeterente bedroeg ongeveer € 48,5 miljoen. De gemiddelde rente van deze leningen bedroeg circa 4,9%.

RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire-, annuïteiten- danwel het dynamische kostprijshuursysteem. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van circa € 10,4 miljoen in het volgend boekjaar.

BORGSTELLING

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 1.011 miljoen plaatsgevonden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningen met een variabele hoofdsom zijn hierbij volledig, € 179 miljoen, meegenomen terwijl 24,8 % van de maximale hoofdsom, € 44,4 miljoen, daadwerkelijk is opgenomen. Voor het restant van de portefeuille is door de gemeenten garantie verstrekt. Wonen Limburg heeft zich jegens het WSW verbonden een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht tot lastgeving met precatieve werking aan te gaan, met betrekking tot alle bij het WSW in onderpand gegeven woonegelegenheden.

Conform de deelnemersvoorwaarden van het WSW mogen de onderliggende complexen niet hypothecair worden bezwaard.

MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningportefeuille ultimo 2018, exclusief derivaten, is € 1.154 miljoen (ultimo 2017 € 1.240 miljoen).

10.3 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN

Er bestaat geen nauw verband tussen de lening en de optie in de extendible leningen.

Om deze reden moet de optie, het embedded derivaat, afgescheiden worden en als derivaat on balance verwerkt worden tegen reële waarde.

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Stand 1-1	19.648	27.356
Bij: afwaardering in boekjaar	1.678	-7.708
STAND 31-12	21.326	19.648

RENTE-INSTRUMENTEN

Wonen Limburg heeft derivaten (renteswaps) afgesloten met een nominaal bedrag van € 116,2 miljoen ultimo 2018. Uit hoofde van het swapcontract betaalt Wonen Limburg een vaste rente en ontvangt een variabele rente. De swapcontracten zijn/worden gekoppeld aan roll-over leningen met eenzelfde bedrag. De swaps worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde en indien er sprake is van een effectieve hedge, wordt de negatieve waarde niet geboekt voor het effectieve deel.

De swaps die reeds zijn gestart dekken exact de variabele rentekasstromen uit hoofde van een roll-over lening met gelijke hoofdsom. De totale hedge-relatie zorgt ervoor dat Wonen Limburg per saldo een vaste rente betaalt.

Per 31-12-2018 heeft de renteswapportefeuille een negatieve marktwaarde van € 78,6 miljoen.

Ter afdekking van een toekomstig renterisico zal nog voor € 5 miljoen een swap starten die al aangetrokken is. De swap heeft een startdatum in 2020. Deze swap is bedoeld om in de toekomst een variabel rentende lening af te dekken.

Op basis van de inschatting van de liquiditeitsbehoefte in 2020 zal er ook een lening worden aangetrokken ter grootte van de nominale waarde van de swap.

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

(x € 1.000,-)

	31-12-2018	31-12-2017
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Eigen huurwoningen	1.216	1.216
Slimmer Kopen	4.826	4.904
	6.042	6.120
	Eigen huurwoningen	Slimmer Kopen
Saldo per 1 januari	1.216	4.904
Mutatie aandeel woningen verkocht onder voorwaarden	0	468
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	0	-546
Woningen verkocht onder voorwaarden in het boekjaar		
SALDO PER 31 DECEMBER	1.216	4.826

(x € 1.000,-)

11 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2018	31-12-2017
11.1 Schulden aan de overheid		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.327	2.348
	2.327	2.348
11.2 Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	8.131	39.446
	8.131	39.446
11.3 Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers stand per 31 december	4.111	6.770
	4.111	6.770
11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	471	477
Omzetbelasting	6.214	3.594
Sociale lasten	206	192
Vennootschapsbelasting	0	0
	6.891	4.263
11.5 Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	453	1.408
Overige posten	208	304
	661	1.712
11.6 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	10.531	12.263
Disagio leningen Mooiland	1.882	2.325
Vooruitontvangen huur	1.072	1.104
SPW te betalen pensioenpremie	211	206
Nog te ontvangen facturen	2.835	2.160
Overige	638	746
	17.169	18.804

Van de post Disagio leningen Mooiland heeft een bedrag van € 1,4 miljoen een looptijd > 1 jaar. De jaarlijkse vrijval bedraagt € 442.843. De vrijval is opgenomen onder de post: 33 andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Voor de toelichting wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening, met uitzondering van hetgeen hieronder vermeld.

Renterisico

Wonen Limburg loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonen Limburg risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Met betrekking tot bepaalde variabelrentende leningen heeft Wonen Limburg renteswaps afgesloten, zodat zij variabele rente ontvangt en vaste rente betaalt.

Stichting Wonen Limburg wil een renterisico hebben van maximaal 15% van het vreemd vermogen gedurende het jaar. Door het maximum te handhaven kunnen risicovolle rentepieken voorkomen worden en daarmee wordt het renterisico begrensd. Hierbij gaat Stichting Wonen Limburg uit van de som van de rente- en opslagconversies en eindaflossingen die geherfinancierd worden, uitgedrukt als percentage van de totale leningportefeuille. In onderstaande tabel is het risico per jaar aangegeven, Wonen Limburg voldoet steeds aan de norm.

RENTERISICO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	7,5%	11,7%	7,1%	6,4%	5,8%	6,1%	4,2%	4,8%	2,1%	2,8%

BANKGARANTIES

(€)

Ultimo 2018 heeft Wonen Limburg de volgende bankgaranties afgegeven:

- Bankgarantie ten gunste van Gemeente Peel en Maas	250.000
- Bankgarantie ten gunste van Gemeente Venray	580.000

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

A. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

- Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van een door het fonds geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het fonds betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 37,0 miljoen.
- Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Dit risico is nagenoeg niet te kwantificeren. Er zijn geen aanwijzingen dat de corporatie wordt aangesproken, derhalve is er geen voorziening voor dit risico getroffen.

B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 22,8 miljoen (2017: € 14,4 miljoen). Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie investeringen verplichtingen voor € 50,7 miljoen aangegaan.

C. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Wonen Limburg heeft zaken gedaan met de ontwikkelaar Nieuwe Borg voor de ontwikkeling en realisatie van een project Molenbeek in Sittard. De ontwikkelaar is gedurende het bouwproces failliet gegaan. De aannemer heeft hierop de bouw stopgezet. Om verdere vertraging te voorkomen heeft Wonen Limburg vervolgens de bouwtermijnen rechtstreeks voldaan aan de aannemer. Uiteindelijk heeft de curator van de ontwikkelaar zich voor deze termijnen gemeld en betaling gevorderd. Toen Wonen Limburg niet over ging tot betaling is de curator een procedure gestart. De procedure is lopende en Wonen Limburg heeft recentelijk besloten in cassatie te gaan. Gezien de onzekerheid omtrent de uitkomst van de procedure, het moment waarop hier uitsluitsel over zal bestaan en de precieze hoogte van de omvang van een eventuele verplichting, is besloten hiervoor geen schuld op te nemen op de balans.

D. VOF LOVERBOSCH EN VOF LEENDE

In het kader van de overeenkomst met VOF Loverbosch heeft Wonen Limburg de verplichting om de gronden die zij in haar bezit heeft, te leveren voor de gezamenlijke realisatie en ontwikkeling van dit project. De samenwerkende partner heeft zich middels een concerngarantie mede garant gesteld voor eventuele toekomstige waardeveranderingen. De waarde van de gronden bedraagt € 1,9 miljoen. Wonen Limburg is firmant van twee vennootschappen onder firma, namelijk VOF Leende en VOF Loverbosch en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van deze vennootschappen onder firma.

E. FISCALITEIT

Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting (en met ingang van 1 april 2015 voor de BTW) waarin verder zijn opgenomen Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Projectontwikkeling B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. is hieraan per 19 december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW en in de periode voorafgaand (vanaf 15 december 2017) werd reeds aan de voorwaarden voor een fiscale eenheid voldaan.

Stichting Wonen Limburg neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting en de af te dragen BTW van de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Er vindt geen verrekening plaats met de andere deelnemers van de fiscale eenheid met uitzondering van WL Accent B.V. Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uit maakt van de fiscale eenheid is zij hoofdaansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

**F. AFGESLOTEN LENINGOVEREENKOMSTEN
MET UITGESTELDE STORTING**

In 2018 zijn geen leningen afgesloten met uitgestelde stortingsdata.

G. GARANTSTELLINGEN NEVENSTRUCTUREN

Per jaareinde 2018 is het eigen vermogen van Wonen Limburg Holding B.V. positief. Een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd door Stichting Wonen Limburg als aandeelhouder de financiële continuïteit van Wonen Limburg Holding B.V. garandeert.

H. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2018 en het resultaat over 2018.

10.6 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2018	2017
12 HUROPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	149.234	147.868
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	4.219	3.575
	153.453	151.443
Af: huurderiving:		
- wegens leegstand	-1.510	-1.555
- wegens oninbaar	-1.219	-1.256
	150.724	148.632
De huurderiving wegens leegstand bedraagt 0,98% van de bruto-jaarhuur.		
13 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	3.564	4.653
Huurdersonderhoud e.d.	1.229	1.203
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-110	-90
	4.683	5.766
Te verrekenen met huurders	-453	-1.408
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.230	4.358
De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.		
14 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.652	3.160
Huurdersonderhoud e.d.	1.212	1.179
Totaal lasten servicecontracten	3.864	4.339
15 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden	14	7

(x € 1.000,-)

	2018	2017
16 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN		
Directe bedrijfskosten		
Gas, water, elektra leegstand	60	57
Overige lasten	1.588	2.074
	1.648	2.131
Toegerekend via kostenverdeelstaat		
Lonen en salarissen	5.733	5.454
Sociale lasten	912	855
Pensioenlasten	887	869
Overige personeelskosten	1.691	1.664
Huisvestingskosten	378	329
Algemene kosten	3.157	3.804
Afschrijvingen immateriële vaste activa	1.115	1.068
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	528	580
	14.401	14.622
Toegerekend aan (im)materiële vaste activa		
Vastgoedontwikkeling	1.143	1.289
ERP	157	456
Energieprojecten	28	38
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	298	464
	1.626	2.247
Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen voor administratie	236	289
Overige baten	359	845
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	110	86
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	2.088	3.005
	2.793	4.225
In afwijking van 2017, waarin de ontvangen beheervergoeding van Wonen Limburg Accent BV geheel is gerubriceerd onder Lasten Verhuur en Beheer – Overige bedrijfsopbrengsten, is in 2018, omwille van meer/beter inzicht, deze beheervergoeding van Wonen Limburg Accent BV gesplitst en in mindering gebracht op de activiteiten Lasten Verhuur- en Beheeractiviteiten, Lasten Onderhoudsactiviteiten en Toegerekende Organisatiekosten Verkoop.		
TOTAAL LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN	11.630	10.282

(x € 1.000,-)

PERSONEELSKOSTEN	2018	2017
De totale personeelskosten worden als volgt uitgesplitst:		
Lonen en salarissen		
Salarissen	12.111	11.671
Ontvangen ziekengeld	-91	-120
	12.020	11.551
Het gemiddelde aantal in de groep werkzame werknemers berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:		
Werknemers		
Wonen & Vastgoed	77,08	
Mens & Maatschappij	70,59	
Bestuur & Staf	75,12	
	222,79	

Gemiddeld fte's in 2017 bedroeg 219,7. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS

De bezoldiging van de twee bestuurders over het boekjaar 2018 bedroeg in totaal € 375.582 (vorig boekjaar: € 369.659).

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Sociale lasten (excl pensioenlasten)	1.944	1.818
Pensioenlasten	1.845	1.814
Overige personeelskosten		
Kosten uitzendkrachten en inleenkrachten	1.553	2.008
Reiskostenvergoeding	406	390
Opleidingskosten	691	447
Wervingskosten	62	35
Personeelsvergoedingen	23	37
Vrijval / dotatie voorziening verlofuren	30	25
Overige personeelskosten	555	441
	3.320	3.383
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	19.129	18.566

(x € 1.000,-)

17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	2018	2017
Kosten niet planmatig onderhoud	9.759	9.023
Kosten planmatig onderhoud	31.628	23.250
Totaal lasten onderhoud	41.387	32.273
De onderhoudskosten voor het vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	31.628	23.250
Mutatieonderhoud	1.534	1.042
Klachtenonderhoud	8.225	7.981
	41.387	32.273
Toegerekend via kostenverdeelstaat		
Lonen en salarissen	2.331	2.269
Sociale lasten	371	356
Pensioenlasten	361	361
Overige personeelskosten	759	869
Huisvestingskosten	148	136
Algemene kosten	1.345	1.671
Afschrijvingen immateriële vaste activa	558	534
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	206	240
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	-565	0
	5.514	6.436
TOTAAL LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	46.901	38.709

(x € 1.000,-)

18 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT	2018	2017
Belastingen	7.583	7.208
Verzekeringen	569	422
Verhuurderheffing	16.603	14.495
Saneringsheffing	1.581	0
Erfpacht	1	1
Bijdrageheffing Aw	158	121
	26.495	22.247

(x € 1.000,-)

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2018	2017
19 OMZET EN LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Resultaat verkoop MVA in ontwikkeling en omzet in ontwikkeling	104	0

20 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	16.045	14.226
Af: direct toegerekende verkoopkosten	-963	-864
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.082	13.362

21 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN VERKOOP		
Lonen en salarissen	203	155
Sociale lasten	32	24
Pensioenlasten	31	25
Overige personeelskosten	52	44
Huisvestingskosten	14	10
Algemene kosten	99	139
Afschrijvingen immateriële vaste activa	27	26
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	20	
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	-44	17
	434	440

22 MARKTWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE	10.809	10.042
TOTAAL NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	3.839	2.880

(x € 1.000,-)

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2018	2017
23 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-9.475	-10.532
Dotatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-30.424	0
Afwaardering (verbeter)investeringen	-38.941	-11.780
Waardevermindering opgeleverde nieuwbouw/energie verduurzaming	-3.254	0
Grondwaarden, projectkosten en haalbaarheidsonderzoeken	-412	-2.757
Mutatie voorziening afwaardering MVA in ontwikkeling	-4.127	3.408
Mutatie voorziening afwaardering Voorraden	0	124
Mutatie voorziening afwaardering Onderhanden projecten	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-86.632	-21.537
24 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Waardemutatie bestaand bezit	241.136	113.354
	241.136	113.354
25 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWARDEN		
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	-70	130
	-70	130
26 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	170	0
	170	0
TOTAAL WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	154.603	91.947

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	2018	2017
27 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	157	184
Opbrengsten van VoV-activiteiten	109	164
Opbrengsten van overige dienstverlening	297	229
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	1	0
	564	577
29 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Kosten van VOV-activiteiten	0	15
TOTAAL NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	564	562

(x € 1.000,-)

29 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	2018	2017
Treasury	86	82
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	121	114
Overige bestuurskosten	74	73
Kosten externe controle	209	216
Personeelsvereniging	5	5
Overige organisatiekosten	495	490

(x € 1.000,-)

30 LEEFBAARHEID	2018	2017
Leefbaarheidskosten	2.177	1.798
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	4.865	4.733
	7.042	6.531

Toegerekend via kostenverdeelstaat

Overige personeelskosten	814	767
Huisvestingskosten	262	230
Algemene kosten	1.876	2.383
Afschrijvingen immateriële vaste activa	558	534
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	366	406
	3.876	4.320

TOTAAL LEEFBAARHEID**10.918** **10.851**

(x € 1.000,-)

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2018	2017
31 WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN VERPLICHTINGEN		
Overige waardeveranderingen van verplichtingen	0	0
Waardeveranderingen van extendible leningen	-1.678	7.707
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	-1.678	7.707

Wonen Limburg beschikt over 4 extendible leningen met een totale hoofdsom per 31-12-2018 van € 33 miljoen. Voor deze 4 extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde per ultimo 2018 berekend. Deze bedraagt € 21,3 miljoen negatief (2017: € 19,6 miljoen negatief). De verandering in marktwaarde over 2018 bedraagt circa € 1,7 miljoen negatief.

(x € 1.000,-)

32 OPBRENGSTEN VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN	2018	2017
Renteopbrengsten leningen	0	30
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	81	81
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	81	111

In 2018 betreft het in hoofdzaak renteopbrengsten leningen Wonen Limburg Holding B.V. voor € 81.000 (2017: € 30.000).

(x € 1.000,-)

33 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	2018	2017
Rente rekening-courant banken	0	0
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	1	9
Vrijval disagio leningen Mooiland	443	443
Overige rentebaten	15	7
	459	459

(x € 1.000,-)

34 RENTEBATEN LENING OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	2018	2017
Rente interne lening	2.218	2.116

(x € 1.000,-)

35 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	2018	2017
Rente leningen overheid	1.174	1.218
Rente leningen kredietinstellingen	28.810	29.934
Overige rentelasten	359	1.045
Afkoopsom vervroegd afgeloste leningen	48.456	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	78.799	32.197

(x € 1.000,-)

36 BELASTINGEN	2018	2017
Acute belasting	-2.511	0
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkopen	-280	-1.090
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen	166	-65
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. voorwaartse verliescompensatie	-14.755	-10.729
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	420	-1.928
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	-2.513	-1.321
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	6.604	0
	-12.869	-15.133

Door de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering ontstaan actieve belastinglatenties. Het toepasbare tarief voor de acute vennootschapsbelasting is 25%. Voor 2018 ontstaat er bij Stichting Wonen Limburg een acute belastinglast. Het geschatte fiscaal resultaat bedraagt € 84,7 miljoen. De openstaande verliezen €74,6 miljoen worden geheel verrekend met de belastbare winst waardoor het belastbare bedrag resteert van €10,0 miljoen. De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 14,3% (2017: 10,8%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingdruk wordt in het jaar 2018 voornamelijk veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie welke niet fiscaal in aanmerking worden genomen en de afwaardering en terugname naar lagere WOZ-waarde welke tot uiting komen in de latentie inzake compensabele verliezen.

(x € 1.000,-)

37 RESULTAAT DEELNEMINGEN	2018	2017
Liquidatieresultaat deelneming Wonen Limburg Beleggingen B.V.	0	-3
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	476	-137
Vrijval negatieve vordering Warmtelevering Wonen Limburg B.V. i.v.m. structuurwijziging	0	201
Resultaat deelneming Wonen Limburg Accent B.V.	79.347	28.147
	79.823	28.208

Stichting Wonen Limburg heeft de resultaten van haar deelnemingen Wonen Limburg Holding B.V. en Wonen Limburg Accent B.V. verwerkt.

10.7 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

Op grond van het voorgaande kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Stichting Wonen Limburg:

	W.N. HAZEU DIRECTEUR - BESTUURDER	G.G.M.P. PEETERS DIRECTEUR - BESTUURDER
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
BEZOLDIGING		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 164.614,94	€ 165.448,08
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.678,92	€ 22.839,78
Subtotaal	€ 187.293,86	€ 188.287,86
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 189.000,00	€ 189.000,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	€ 187.293,86	€ 188.287,86
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
GEGEVENS 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
BEZOLDIGING		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 162.243	€ 162.805
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.228	€ 22.383
Subtotaal	€ 184.471	€ 185.188
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 181.000	€ 181.000
TOTALE BEZOLDIGING 2017	€ 184.471	€ 185.188

BEZOLDIGING TOEZICHTHOUDENDE TOPFUNCTIONARISSEN

	M.E.J. DE WITTE-CAUBO	J.T. COPPUS	T.J. HOUBIERS	I.M. KOOPMANS
	VOORZITTER	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12

BEZOLDIGING

Bezoldiging	€ 22.450	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.350	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t	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	n.v.t

GEGEVENS 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/07 - 31-12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Totale bezoldiging	€ 10.875	€ 14.500	€ 14.500	€ 14.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 13.687	€ 18.100	€ 18.100	€ 18.100

	P.H.M. SMEETS	H. STELLINGSMA
	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12

BEZOLDIGING

Bezoldiging	€ 15.000	€ 15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.900	€ 18.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t
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 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12
Totale bezoldiging	€ 14.500	€ 7.250
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 18.100	€ 9.124

In 2018 hebben geen beëindigingsuitkeringen plaatsgevonden.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 18 april 2019.

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 18 april 2019.

Raad van Bestuur

G.G.M.P. Peeters

W.N. Hazeu

Raad van Commissarissen

T.J. Houbiers

J.T. Coppus

P.H.M. Smeets

I.M. Koopmans

H. Stellingsma

11. OVERIGE GEGEVENS 2018

11.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van
Stichting Wonen Limburg.

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting
Wonen Limburg te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen
jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de
samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen
Limburg op 31 december 2018 en van het resultaat over
2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de
Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten
Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van
de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering
topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de
Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans
per 31 december 2018.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-
verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde
grondslagen voor financiële verslaggeving en andere
toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het
Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse
controlestandaarden en 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 sectie 'Onze verantwoordelijkheden
voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Limburg zoals
vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties,
Verordening inzake de onafhankelijkheid van
accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere
voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels
in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan
de Verordening gedrags- en beroepsregels
accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie
voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

BENADRIJING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de
beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen
in de jaarrekening op pagina 104-107. Hierin staan de
voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde
beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip
in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt
waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal
kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018.
Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze
aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 18 april 2019
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:
drs. C.H.L.J. Bergmans RA

11.2 STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

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

**BIJLAGE 1: LEEFBAARHEID 2018 (EXCLUSIEF
PERSONEELSKOSTEN) PER GEMEENTE**

GEMEENTE	TOTAAL (€)
Beek	5.287
Brunssum	21.021
Cranendonck	2.198
Echt-Susteren	10.129
Heerlen	96.573
Horst aan de Maas	238.677
Kerkrade	296.949
Landgraaf	14.623
Leudal	60.360
Maasgouw	76.904
Maastricht	6.315
Nederweert	2.721
Nuth	62.164
Onderbanken	558
Peel en Maas	156.842
Roerdalen	89.687
Roermond	124.156
Schinnen	7.118
Simpelveld	1.779
Sittard-Geleen	103.970
Someren	3.864
Stein	55.438
Venlo	16.140
Venray	384.715
Voerendaal	1.989
Weert	337.028
Totaal	2.177.205

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

NAAM	M/V	FUNCTIE	GEB. DATUM	BENOEMD VAN - TOT	HERBENOEMBAAR	LID REMUNERATIE COMMISSIE	LID AUDIT- COMMISSIE
J.T. Coppus	M	Lid	11-10-1967	01-07-2011 30-06-2019	Nee	Nee	Voorzitter (va 01-07-2013)
T.J. Houbiers	V	Lid Huurderscommissaris	11-10-1960	01-07-2011 30-06-2019	Nee	Nee	Nee
P.H.M. Smeets	M	Lid Huurderscommissaris	31-01-1959	01-07-2013 01-07-2021	Nee	Nee	Nee
I.M. Koopmans	V	Vice-voorzitter (va 01-07-2017)	24-07-1967	01-07-2013 01-07-2021	Nee	Ja	Nee
M.E.J. de Witte-Caubo*	V	Voorzitter (va 01-07-2017)	07-11-1961	01-07-2017 01-01-2021	Ja	Voorzitter	Nee
H. Stellingsma	M	Lid	13-12-1956	01-07-2017 01-07-2021	Ja	Nee	Ja

* Mevrouw M.E.J. de Witte-Caubo is per 31 december 2018 afgetreden.

BESTUUR

Naam Peeters
 Voornaam Ger
 Voorletters G.G.M.P.
 Geslacht man
 Geboortedatum 10-10-1956
 Benoeming 15 januari 2011, herbenoeming 15 januari 2019
 Hoofdfunctie bestuurder Wonen Limburg

Naam Hazeu
 Voornaam Wim
 Voorletters W.N.
 Geslacht man
 Geboortedatum 20-02-1969
 Benoeming 15 januari 2011, herbenoeming 15 januari 2019
 Hoofdfunctie bestuurder Wonen Limburg

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

BESTUUR

De heer G.G.M.P. Peeters
Bestuurder Wonen Limburg

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht, lid Auditcommissie Summa College te Eindhoven
- Voorzitter Raad van Toezicht Effenaar te Eindhoven
- Lid Dagelijks Bestuur Ketensamenwerking Zuid
- Lid bestuur stichting Vastgoeddata StiVAD

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt/deelnemingen Wonen Limburg:

- De Vernieuwde Stad (DVS)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)

De heer W.N. Hazeu
Bestuurder Wonen Limburg

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht Stichting Envida
- Voorzitter Raad van Commissarissen Bodemzorg Limburg
- Voorzitter bestuur Stichting Buitenplaats Vaeshartelt in Maastricht

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt/deelnemingen Wonen Limburg:

- Lid Algemeen Bestuur van Aedes
- Lid bestuur Thuis in Limburg (TIL)
- Voorzitter Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad Limburg (ROW)
- Vereniging De Stroomversnelling
- De Vernieuwde Stad (DVS)
- Lid Platform Limburgse Woningcorporaties (PLW)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De heer J.T. Coppus
Directeur Teunesen Zand en Grint B.V.

- Lid Raad van Toezicht Coöperatie Cohesie U.A.

Mevrouw T.J. Houbiers (namens huurdersorganisaties)
Projectmanager Urban Living Central Park van het programma Centrum Heerlen

De heer P.H.M. Smeets (namens huurdersorganisaties)
Directeur Bureau Bouwconflict B.V.

- Oprichter en voorzitter Presolve, expertise centrum voor geschillen vrij bouwen
- Arbiter Raad van Arbitrage voor de Bouw, de stichting Arbitrage Instituut Bouwkunst en het Nederlands Arbitrage Instituut
- Voorzitter Raad van Commissarissen Thermoflor B.V. in Heerlen
- Lid Raad van Commissarissen Woningborg NV in Gouda

Mevrouw I.M. Koopmans
Officier van justitie Functioneel Parket te Amsterdam

- Lid Raad van Toezicht Stichting Sint Jans Gasthuis te Weert (lid AC)
- Lid Raad van Toezicht stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Tilburg
- Lid Raad van Toezicht van Stichting De Waalboog te Nijmegen (lid K&V)
- Lid Raad van Commissarissen Kanteel Beheer B.V. in Rosmalen (lid AC)

Mevrouw M.E.J.de Witte - Caubo

*Directeur Kwaliteit, Informatiebeveiliging en Privacy;
bedrijfsarts HumanTotalCare B.V.*

- Lid Raad van Commissaris Enexis
- Lid Raad van Toezicht Maastricht School of Management

De heer J. Stellingsma

Zelfstandig ondernemer

- Voorzitter RvC Wooncompagnie, woningcorporatie (lid AC)
- Voorzitter RvT Omring, zorginstelling (lid RC)
- Voorzitter RvT Longfonds, (v/h Astmafonds), social enterprise (lid RC) tot eind 2018
- Voorzitter RvT GGMD, zorginstelling voor doven en slechthorenden




wonen limburg

A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
088 - 385 0800

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

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

Volg ons op:

