



JAARVERSLAG 2018

# OOG VOOR HET MIDDEN- SEGMENT



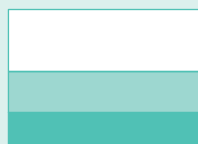
JAARVERSLAG 2018

# OOG VOOR HET MIDDEN- SEGMENT

# WONEN LIMBURG ACCENT IN HET KORT

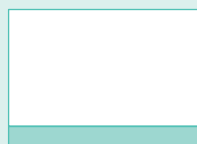
## PORTFOLIO

### AANTALLEN



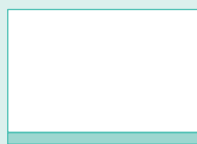
□	1.852	(49%)
■	158	(4%)
■	1.786	(47%)
	<b>3.796</b>	<b>(100%)</b>

### MARKTWAARDE VERHUURDE STAAT (€ MLN)



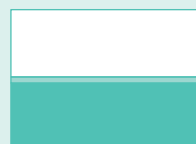
	337	(88%)
	34	(9%)
	12	(3%)
	<b>383</b>	<b>(100%)</b>

### HUROPBRENGSTEN (x € 1.000,-)



	15.749	(84%)
	2.601	(14%)
	454	(2%)
	<b>18.805</b>	<b>(100%)</b>

### HUURDERVING (x € 1.000,-)



	124	(44%)
	83	(30%)
	72	(26%)
	<b>278</b>	<b>(100%)</b>

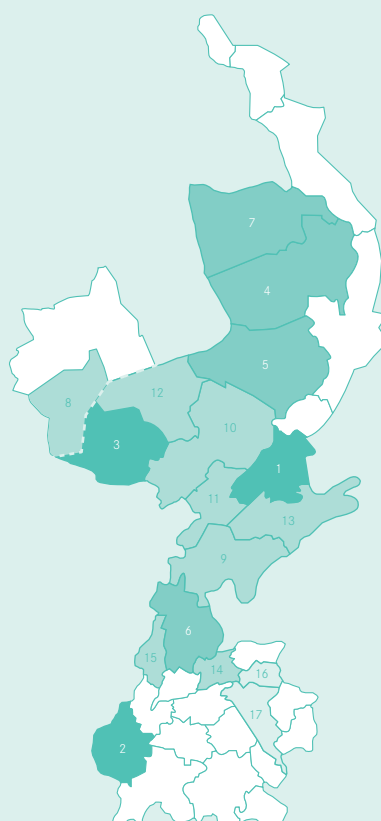
### HUURDERVING T.O.V. HUROPBRENGSTEN



	0,78%
	3,18%
	15,89%
	<b>1,46%</b>

(wegens leegstand)

□ Woningen ■ BOG ■ Parkeerplaatsen en overig



### GEMEENTEN

aantal woningen waarde (x € 1.000,-)

#### ■ Groeigemeenten

1	Roermond	137	26,1
2	Maastricht	73	17,9
3	Weert	347	64,6

#### ■ Anticipeergemeenten stedelijk

4	Horst aan de Maas	219	41,4
5	Peel en Maas	301	53
6	Sittard-Geleen	99	17,9
7	Venray	451	77,9

#### ■ Anticipeergemeenten landelijk

8	Cranendonck	35	8
9	Echt-Susteren	12	1,9
10	Leudal	12	2,5
11	Maasgouw	25	4,8
12	Nederweert	10	0,9
13	Roerdalen	22	4
14	Schinnen	4	0,7
15	Stein	36	7,4

#### □ Krimp gemeenten

16	Brunssum	22	3,5
17	Heerlen	47	9,2

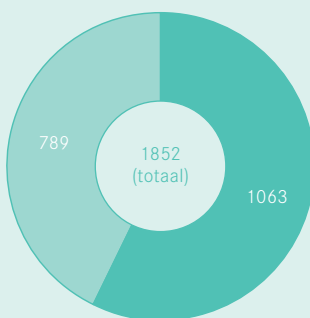
#### □ Overig

We trokken € 135 mln  
externe financiering aan

KENGETALLEN	2018	2017
<b>De huur</b>		
Gemiddelde huurprijs van onze woningen in €	727	718
Totale huuropbrengst (€ miljoen)	18,8	15,9
Huurderving in % van de jaarhuur	1,7	2,8
Mutatiegraad	8,3%	8,0%
<b>De waarde</b>		
Gemiddelde waarde van onze woningen in €	184.344	145.679
Totale waarde (€ miljoen)	337,1	270,3
<b>Balans en resultaten</b>		
Solvabiliteit eigen vermogen	67%	60%
Loan to Value	35,5%	42,9%
DSCR	3,42	-
Jaarresultaat x € 1.000	79.347	28.147
<b>Exploitatie</b>		
Exploitatiekosten t.o.v. jaarhuur	30,9%	33,4%

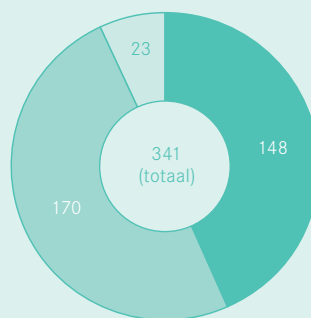
We hielpen 153 huishoudens  
aan een middenhuurwoning

**TYPE WONINGEN  
(AANTALLEN)**



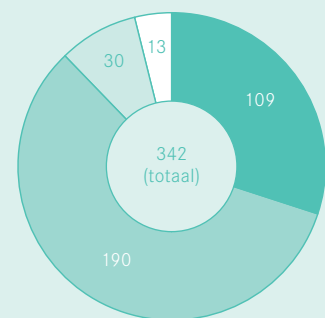
■ EGW (57%)  
■ MGW (43%)

**HURSEGMENTEN  
(WAARDE IN € MLN)**



■ Sociaal < € 710 (43%)  
■ Middenhuur € 710 - € 950 (50%)  
■ Duur > € 950 (7%)

**PER REGIO  
(WAARDE IN € MLN)**



■ Groeigemeenten (557 woningen)  
■ Anticipeergemeenten stedelijk (1.070 woningen)  
■ Anticipeergemeenten landelijk (156 woningen)  
■ Krimp gemeenten (69 woningen)

# INHOUDSOPGAVE

## BESTUURSVERSLAG

<b>1. OOG VOOR HET MIDDENSEGMENT</b>	<b>6</b>	<b>7. SAMENWERKEN</b>	<b>17</b>
		7.1 Stichting Huurdersraad Wonen Limburg	17
<b>2. OVER WONEN LIMBURG ACCENT</b>	<b>8</b>	7.2 Ketenpartners	17
2.1 Strategische koers	8	7.3 Gemeenten en andere partners	18
2.2 Maatschappelijke belegger van middensegment huurwoningen	8	<b>8. HUURDERSTEVREDENHEID</b>	<b>19</b>
2.3 Doelstellingen	8	<b>9. ORGANISATIE</b>	<b>20</b>
2.4 Kernactiviteiten	8	9.1 Organisatie structuur	20
<b>3. FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN 2018</b>	<b>10</b>	9.2 Dienstverleningsovereenkomst	21
3.1 Omzet	10	<b>10. GOVERNANCE EN RISK MANAGEMENT</b>	<b>22</b>
3.2 Funding, solvabiliteit, liquiditeit, LTV en DSCR	10	10.1 Wetten en regels	22
3.3 Resultaten	10	10.2 Risicomanagement en prestatie management	23
3.4 Genormaliseerd resultaat	10		
<b>4. STRATEGIE EN LANGE TERMIJN DOELSTELLINGEN</b>	<b>12</b>		
4.1 Onze visie	12		
4.2 Ontwikkelingen woningmarkt	12		
4.3 Toekomst	12		
4.4 Toekomstige kasstromen en financieringsbehoeften	13		
<b>5. MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN</b>	<b>14</b>		
5.1 Algemeen	14		
5.2 Ontwikkeling in verduurzaming	14		
<b>6. LEEFBAARHEID</b>	<b>16</b>		
6.1 Aandacht voor leefbaarheid en samenredzaamheid	16		
6.2 Huurdersparticipatie	16		
6.3 Nieuwe zorgconcepten	16		

## **JAARREKENING**

<b>11. JAARREKENING 2018</b>	<b>26</b>
11.1 Balans per 31 december 2018	26
11.2 Winst- en verliesrekening over 2018	29
11.3 Kasstroomoverzicht 2018	30
11.4 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	32
11.5 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	37
11.6 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	39
11.7 Toelichting op de balans	40
11.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening	56
11.9 Ondertekening van de jaarrekening	61

## **OVERIGE GEGEVENS**

<b>12. OVERIGE GEGEVENS 2018</b>	<b>62</b>
12.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	62
12.2 Statutaire winstbestemming	63

# 1. OOG VOOR HET MIDDENSEGMENT

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 energiezuiniger 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.

## **KLEINERE WONINGEN**

De Limburgse bevolking vergrijsst. Afhankelijk van de regio vindt er krimp plaats of wordt er krimp verwacht. Het aantal huishoudens met drie of meer personen is afgenomen, terwijl het aantal een- en twee-persoonshuishoudens steeg – een trend die naar verwachting doorzet. Het aantal 65-plussers neemt toe. De behoefte aan kleinere woningen, afgestemd op een- en tweepersoonshuishoudens neemt daardoor de komende jaren toe.

## **DRUK OP HET MIDDENSEGMENT**

Vastgoedbeleggers concentreren zich steeds meer op de Randstad, waar het risico lager is en het rendement hoger. Dat betekent dat er ook in Limburg minder vrije-sectorhuurwoningen worden gebouwd. Daarvan zijn vooral de middeninkomens de dupe: huishoudens met een inkomen van € 36.000,- tot € 55.000,-. Wij zien het als een verlengstuk van onze maatschappelijke opgave om er ook voor deze groep te zijn, met een woningaanbod in het huursegment van € 710,- tot € 950,-. Hierdoor kunnen we zelf sturing blijven geven aan ons doel om nu en op de lange termijn gevarieerde wijken te realiseren. Bovendien geven we bewoners hiermee de mogelijkheid om door te stromen naar een passende woning. Volgens de Woningwet uit 2015 moeten we onze werkzaamheden in de vrije verhuur duidelijk scheiden van ons werk in de sociale sector. Daarom hebben we eind 2017 Wonen Limburg Accent B.V. opgericht, een juridische afsplitsing van Wonen Limburg. 2018 was voor Wonen Limburg Accent B.V. (hierna Wonen Limburg Accent) het eerste volledige boekjaar.

## **GROEIAMBITIE**

In het eerste jaar al hebben we de startlening van de toegelaten instelling Wonen Limburg op commerciële basis geherfinancierd. Een unicum in de corporatiewereld. Daardoor kan Wonen Limburg Accent invulling geven aan de groeiambitie van ongeveer 1.850 woningen nu tot zo'n 3.000 in de toekomst. In 2018 zijn we ook gestart met een optimalisatie van de portefeuille, door gericht te zoeken naar woningportefeuilles en nieuwbouwprojecten, en door beperkte particuliere verkoop. Eind 2018 deden we onze eerste aankoop: 33 appartementen in het centrum van Geleen.

### **BETERE DIENSTVERLENING**

Tot slot werkten we aan een klantgerichtere aanpak bij verhuur. Daardoor verbeterden we de dienstverlening aan onze huurders. Het cijfer voor de huurderstevredenheid was in het verslagjaar een 7,6.

We bedanken alle betrokkenen binnen en buiten Wonen Limburg Accent voor hun betrokkenheid en hun inspanningen om van 2018 een bijzonder en succesvol jaar te maken.

*Wonen Limburg Accent*

*Ger Peeters (bestuurder), Wim Hazeu (bestuurder)  
en René Clement (directeur)*



# 2. OVER WONEN LIMBURG ACCENT

## 2.1 STRATEGISCHE KOERS

In de Woningwet uit 2015 staat dat iedere corporatie Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB, sociale verhuur) en niet-DAEB-activiteiten (verhuur in de vrije sector) moet scheiden. Dit moest uiterlijk 1 januari 2018 gerealiseerd zijn. Corporaties konden hier op drie manieren invulling aan geven: met een administratieve scheiding, een juridische splitsing of een combinatie hiervan (hybride scheiding). Wonen Limburg koos voor een juridische splitsing, en dus richtten we Wonen Limburg Accent op. 2018 is het eerste volledige jaar waarin Wonen Limburg Accent de niet DAEB-activiteiten uitvoerde. Zoals de wet voorschrijft hebben we met terugwerkende kracht financiële verantwoording afgelegd over de ontstane woningverenootschap per 1 januari 2017.

Onze strategische koers is gericht op de realisatie van gevarieerde wijken, met zowel sociale huurwoningen als woningen boven de huurtoeslaggrens (> € 710,68 huur). Zo ontstaat een variatie aan woningen en bewoners, een dwarsdoorsnede van onze samenleving. Daardoor blijven wijken leefbaar en kleurrijk. We zien het daarom als een logische uitbreiding van onze maatschappelijke opgave om ook woonruimte te verhuren aan mensen met middeninkomens. Dat zijn huishoudens met een inkomen tot € 55.000,-, waarvoor we woningen in de huurprijs categorie tussen € 710,68 en € 950,- aanbieden.

## 2.2 MAATSCHAPPELIJKE BELEGGER VAN MIDDENSEGMENT HUURWONINGEN

Wonen Limburg Accent is een maatschappelijke en service-georiënteerde verhuurder van en belegger in woningen in het middensegment. Daarmee richten we ons op de middeninkomens, met een gevarieerde portefeuille van woningen in verschillende Limburgse gemeenten. We hebben een woningportefeuille van bijna 1.900 woningen, 1.500 parkeerplaatsen en 320 bedrijfsmatige vastgoedobjecten.

Daarmee zijn we een belangrijke speler op de Limburgse woningmarkt voor het middensegment. Wonen Limburg Accent wordt aangestuurd door Wonen Limburg, dat de dienstverlening op het gebied van fund-, asset- en propertymanagement kostenefficiënt uitvoert.

## 2.3 DOELSTELLINGEN

- We realiseren een marktconform rendement.
- Jaarlijks verkopen we een beperkt aantal leegstaande huurwoningen.
- Acquisitie is met name gericht op projecten in de groeisteden en op woon-zorgprojecten, waarbij het projectontwikkelingsrisico zoveel mogelijk wordt verlegd. Buiten de groeisteden is de acquisitie gericht op de bestaande voorraad. Daardoor worden uiteindelijk geen woningen toegevoegd aan de totale woningvoorraad, maar ze blijven wel behouden voor het middenhuursegment.
- Het duurzaamheidsbeleid van Wonen Limburg trekken we door naar Wonen Limburg Accent. Dit betekent dat we inzetten op een vermindering van CO2-uitstoot, het uitfaseren van aardgas en vergroening van de omgeving. Aandacht voor de totale woonlasten speelt daarbij ook een belangrijke rol.

## 2.4 KERNACTIVITEITEN

- We verhuren huurwoningen in het middensegment voor de middeninkomens, met een inkomen van in principe € 36.000 tot € 55.000, voor de huurprijs categorie van € 710,68 tot € 950.
- De doelgroepen die Wonen Limburg Accent hierbij voor ogen heeft zijn:
  - starters en senioren (ook wonen en zorg);
  - ouderen die hun koopwoning willen verkopen om zo vermogen vrij te maken;

- huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet kunnen kopen vanwege de koopprijs of gestelde hypotheekeisen. Daaronder vallen ook ZZP'ers en flexwerkers die geen hypotheek kunnen krijgen;
- kenniswerkers die tijdelijk een woning zoeken;
- huishoudens met tijdelijke gezinsproblemen;
- mensen die geen huis willen kopen en graag flexibel willen blijven, bijvoorbeeld vanwege hun beroep, contract of levensfase;
- mensen die bewust kiezen voor een huurwoning en/of zich eerst willen oriënteren voordat ze gaan kopen;
- huishoudens die nu nog in een corporatiewoning wonen, maar graag willen doorstromen naar een woning die beter bij hun woonwensen past.

# 3.

# FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN 2018

## 3.1 OMZET

- De huurinkomsten groeiden van € 15,9 miljoen in 2017 naar € 18,8 miljoen in 2018.
- De huurderiving wegens leegstand nam af van € 0,4 miljoen ofwel 2,5% van de bruto huuropbrengsten in 2017 naar € 0,3 miljoen ofwel 1,5% van de bruto huuropbrengsten in 2018.
- De exploitatiekosten namen toe van € 5,5 miljoen, 33,4% van bruto huuropbrengsten in 2017 naar € 5,9 miljoen, 30,9% van bruto huuropbrengsten in 2018. De daling van het percentage in 2018 is te danken aan – ondanks stijgende exploitatiekosten – een stijging van de bruto huuropbrengsten door met name de aankoop van 3 woningcomplexen eind 2017. In de exploitatiekosten is voor 2018 een bedrag ad € 2,1 miljoen opgenomen voor algemene beheerkosten (2017: € 3,0 miljoen).
- De onderhoudskosten namen toe van € 2,2 miljoen, ofwel 13,6% van de bruto huuropbrengsten over 2017 naar € 3,6 miljoen ofwel 18,9% van de bruto huuropbrengsten over 2018.
- De netto exploitatie-opbrengsten stegen van € 8,6 miljoen, 52,5% van bruto huuropbrengsten in 2017 naar € 10,5 miljoen, 54,9% van bruto huuropbrengsten in 2018.

## 3.2 FUNDING, SOLVABILITEIT, LIQUIDITEIT, LTV EN DSCR

- De interne lening die de Stichting Wonen Limburg verstrekke, is in november 2018 volledig geherfinancierd met commerciële leningen, afgesloten bij een consortium van twee banken. Het gaat in totaal om € 135 miljoen, met daarnaast een gecommiteerd deel van € 35 miljoen en een ongecommiteerd deel van € 15 miljoen voor een continue groei in het middenhuursegment.

- De loan-to-value ratio (LTV) bedroeg eind 2018 35,5% tegen 42,9% eind 2017. De LTV geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen en het totaal vermogen.
- De gemiddelde rentevoet over de langlopende schulden ontwikkelden zich van gemiddeld 1,61% over 2017 naar 1,89% over 2018.
- De solvabiliteit bedroeg eind 2018 67% ten opzichte van 60% eind 2017. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen.
- Het saldo liquide middelen bedroeg op 31 december 2018 ongeveer € 14,8 miljoen positief.
- De debt service coverage ratio (DSCR) over 2018 bedroeg 3,42. De DSCR geeft de betaalcapaciteit weer in verhouding tot de rente- en aflossingsverplichting.

## 3.3 RESULTATEN

- Het gerealiseerde resultaat bedroeg in 2018 € 79,3 miljoen (2017: € 28,1 miljoen). Het gerealiseerde resultaat was hiermee 182% hoger dan het gerealiseerde resultaat in 2017.
- Waardeontwikkeling van de portfolio (vastgoedbeleggingen in exploitatie) bedroeg 23,5% in 2018, vergeleken met 7,6% in 2017. Het ongerealiseerde resultaat bedroeg € 76,9 miljoen, vergeleken met € 23,8 miljoen in 2017.

## 3.4 GENORMALISEERD RESULTAAT

Het jaarresultaat na belastingen is geen juiste indicator voor de operationele financiële prestaties. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen resultaatposten waarop gestuurd kan worden en resultaatposten waarop niet of nauwelijks gestuurd kan worden. Deze beperkte mate van sturing geldt voor niet-operationele posten als belastingen, afschrijvingen, rente, afwaarderingen en marktontwikkeling 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 Accent ziet het genormaliseerde resultaat er als volgt uit:

(x € 1.000,-)

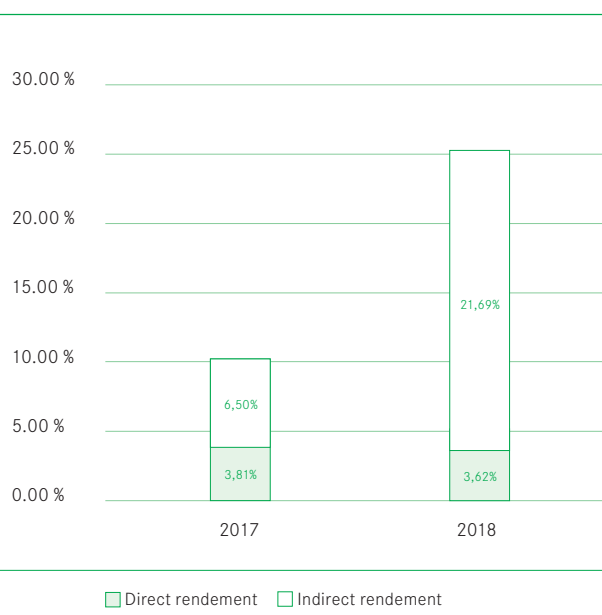
JAARESULTAAT HERREKEND	2018	2017
<b>Resultaat na belastingen (A)</b>	<b>79.347</b>	<b>28.147</b>
<b>Correcties</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (20)	-2.288	-1.622
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (21, 22 en 23)	76.938	23.787
Netto resultaat overige activiteiten (24 en 25)	3	-
Resultaat financiële baten en lasten (27 en 28)	-2.537	-2.099
Belastingen (29)	-1.570	38
<b>Totaal correcties (B)</b>	<b>70.546</b>	<b>20.104</b>
<b>HERREKENING JAARRESULTAAT (A-B)</b>	<b>8.801</b>	<b>8.043</b>

Het genormaliseerde resultaat over 2018 bedraagt € 8,8 miljoen en is daarmee hoger dan het genormaliseerde resultaat over 2017 ad € 8,0 miljoen. De voornaamste niet-operationele posten zijn:

- de overige waardeveranderingen (-dalingen) vastgoedportefeuille bedragen € 2,3 miljoen, welke voornamelijk worden veroorzaakt door het vormen van een voorziening voor nieuwbouwinvesteringen ad € 0,1 miljoen en een voorziening voor energetische verduurzaming ad € 1,3 miljoen, alsmede een afwaardering van verbeterinvesteringen ad € 0,8 miljoen.
- Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Zowel in 2017 als in 2018 zijn de marktwaardes van het vastgoed in exploitatie gestegen, en in 2018 is deze stijging significant geweest (24,9% in 2018 vergeleken met 7,6% in 2017). De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille komt daarmee over 2018 uit op € 76,9 miljoen (2017: € 23,8 miljoen).
- Het resultaat financiële baten en lasten bedraagt +/- € 2,5 miljoen en wordt gevormd door € 2,2 miljoen rentelasten voor een lening bij de groeps-maatschappij (2017: € 2,1 miljoen), en € 0,3 miljoen overige rentelasten c.q. rente kredietinstellingen (2017: nihil).
- De belastingen ad. € 1,6 miljoen komen tot stand door een acute belastingdruk van € 1,7 miljoen

(2017: nihil), gecompenseerd door een mutatie in de belastinglatentie van € 0,1 miljoen (2017: € 38.000).

Het portefeuillerendement voor 2018 voor Standing Investments (portefeuilledeed exclusief aan- en verkopen), opgesplitst in een direct rendement (netto exploitatieovereenkomsten) en indirect rendement (waardeontwikkeling) bedraagt respectievelijk 3,62% en 21,69%.



# 4. STRATEGIE EN LANGE TERMIJN DOELSTELLINGEN

## 4.1 ONZE VISIE

De vraag naar huurwoningen in het middensegment neemt toe en het aanbod van de juiste woningen blijft achter. De huurmarkt voor het middensegment biedt de komende jaren dus gunstige perspectieven. Alleen het besteedbaar inkomen van potentiële huurders neemt maar beperkt toe, waardoor er weinig ruimte is voor huurverhogingen. Wonen Limburg Accent ziet voor de categorie huurders met een inkomen van € 36.000,- tot € 55.000,- kansen in het geliberaliseerde huursegment in de categorie € 710,68 tot € 950,- en in het segment wonen en zorg. De grote regionale verschillen op de woningmarkt nemen toe, met krimp in Parkstad en druk op de grote steden en dan met name Maastricht, Roermond, Weert en Venlo.

### DIRECT EN INDIRECT

In de visie van Wonen Limburg Accent onderscheiden we twee doelen: met huisvesting voor de middeninkomens geven we direct invulling aan de maatschappelijke opdracht van Wonen Limburg. Daarnaast laten we dividenduitkeringen terugvloeiën. Deze middelen kan Wonen Limburg gebruiken voor investeringen in het sociale vastgoed. Zo geven we dus ook indirect invulling aan de maatschappelijke opgave.

### STABIELE, BETROUWBARE PARTNER

Wonen Limburg Accent wil in het Limburgse middensegment een serieuze partij zijn, die stabiliteit toont en niet meegaat in de grillen van de markt. Huurders en maatschappelijke organisaties moeten kunnen bouwen op een stabiele en betrouwbare invulling van het middensegment. Daarom maken we ook voor het middensegment langjarige prestatieafspraken met gemeenten en Huurdersraad.

## 4.2 ONTWIKKELINGEN WONINGMARKT

We zien de volgende ontwikkelingen op de woningmarkt:

- De vraag naar goedkopere woningen in het huursegment € 710,68 tot € 950,- neem toe, mede voor huurders die niet (meer) terecht kunnen in de sociale huursector. Ook de financierbaarheid door oplopende huizenprijzen en strengere financieringsvoorwaarden speelt een rol.
- De scheiding van DAEB en niet-DAEB vergroot het perspectief voor de geliberaliseerde huurwoningmarkt.
- Er is een toenemende vraag naar zorggerelateerde woningen, voornamelijk als gevolg van de doorzettende vergrijzing.
- Toenemende energielasten zorgen voor een stijging van de totale netto woonlasten voor huishoudens.

### ESSENTIËLE TAAK

Wij vinden dat het product 'woningbeleggingen voor het middensegment' goed aansluit op de sociale sector, omdat we ons hiermee richten op een doelgroep die anders tussen wal en schip valt. Een stabiele invulling van het middensegment is essentieel voor de periferie, waaronder ook Limburg valt. Daarnaast geven we prioriteit aan de investering in verduurzaming van het vastgoed.

## 4.3 TOEKOMST

Wonen Limburg Accent zal zich steeds meer focussen op de kernactiviteit: beleggen in en verhuren van woningen voor de modale inkomens in het middensegment. Hierdoor verbetert de leefbaarheid in de gevarieerde wijken structureel. Middels langjarige prestatieafspraken met gemeenten houden we deze woningen in het middensegment bereikbaar en betaalbaar.

De uitbreiding naar ongeveer 3.000 vrijesectorwoningen (max. 10% van het bezit van Wonen Limburg Accent) biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

#### ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Daarnaast blijven we werkzaamheden uitvoeren op het gebied van onderzoek en ontwikkeling gericht op de woningmarkt. Denk aan het gebruik van software die Stichting Wonen Limburg ter beschikking heeft gesteld, waaronder het TaxatieManagementSysteem en software die gebruikmaakt van big data.

In het vorige jaarverslag zijn verwachtingen uitgesproken over de ontwikkelingen van 2018, primair gericht op groei in de gewenste segmenten. Gedurende de jaarverslagperiode vonden geen bijzondere gebeurtenissen plaats die de verwachtingen hebben beïnvloed. We gaan dan ook door met uitbreiding van de portefeuille.

Voor de nabije toekomst hebben we verder de volgende verwachtingen:

- We optimaliseren de huuropbrengsten.
- De huur groeit stabiel, gekoppeld aan de groei van de portefeuille.
- Er is een stabiele toename van rendementen uit exploitatie door realisatie van de huurpotentie.
- De waardeontwikkeling neemt toe door verhoging van de leefbaarheid in de wijken.

#### 4.4 TOEKOMSTIGE KASSTROMEN EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

In de periode 2019 - 2023 bedraagt de operationele kasstroom van Wonen Limburg Accent ongeveer € 42 miljoen, de (des)investeringskasstroom ongeveer +/- € 142 miljoen en de financieringskasstroom ongeveer +/- € 8 miljoen. Eind 2023 bedraagt het saldo liquide middelen naar verwachting ruim € 93 miljoen negatief. We beschikken over een gecommiteerde faciliteit waarmee we toekomstige investeringen kunnen financieren. Voor aanvullende investeringen moeten we tijdig nieuwe financiering aantrekken.

#### TOEKOMSTIGE KASSTROMEN EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

(x € mln.)



■ Kasstroom uit investeringsactiviteiten  
■ Kasstroom uit financieringsactiviteiten

□ Kasstroom uit operationele activiteiten  
..... Financieringsbehoefte

# 5. MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN

## 5.1 ALGEMEEN

Wonen Limburg Accent is een 100% dochter van de Stichting Wonen Limburg en is primair opgericht om huishoudens met een middeninkomen van € 36.000,- tot € 55.000,- te voorzien van een betaalbare en kwalitatief goede woning. De markt bedient deze groep onvoldoende. Daarom zien we onze dienstverlening aan de middeninkomens als een logische uitbreiding van onze maatschappelijke opgave. Wonen Limburg maakt als moeder van Wonen Limburg Accent langjarige prestatieafspraken met gemeenten over sociale huurwoningen en in het verlengde daarvan over woningen voor het middensegment. Zo blijven deze woningen behouden voor de middeninkomens die lastig een woning kunnen kopen.

## 5.2 ONTWIKKELING IN VERDUURZAMING

In de duurzaamheidsvisie zijn vijf thema's beschreven die Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent 'klaar voor morgen' maken. De thema's zijn (Duurzaam) Samen Leven, Materialen, Groen, Energie en Mobiliteit. Hierbij gaan we zo goed mogelijk om met biodiversiteit, het klimaat, onze grondstoffen, de natuur en de menselijke basisbehoeften.

### ONZE LANGETERMIJNDOELSTELLINGEN

Onze langetermijndoelstellingen voor de verschillende thema's zijn:

- Het welzijn van mensen binnen en buiten de organisatie staat centraal.
- Materialen hergebruiken we zo veel mogelijk, met de woningen als grondstoffenbank.
- We nemen bij alles wat we doen verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van water, en de diversiteit en hoeveelheid van flora en fauna.

- Samen met partners en bewoners gebruiken we alleen nog hernieuwbare energie. Dit doen we zo efficiënt mogelijk.

### ONZE KORTETERMIJNDOELSTELLINGEN

Onze doelstellingen op de korte termijn zijn:

- Een gemiddelde energie-index binnen de klasse 1,21 - 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.
- Een gemiddelde energie-index binnen de klasse 1,21 - 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% CO<sub>2</sub>-reductie (2020 ten opzichte van 2010).
- 20% aandeel duurzame energie in onze nieuwbouw.
- Vergroening van de omgeving.

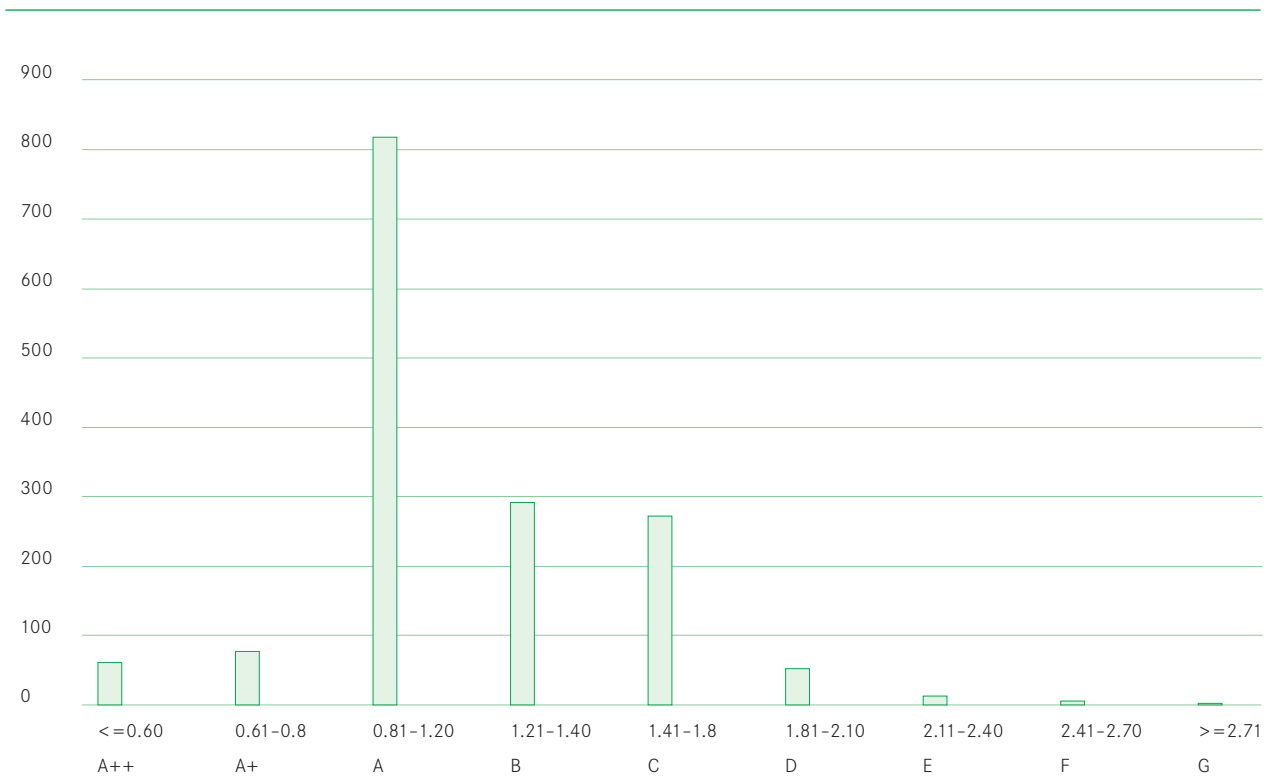
Wonen Limburg Accent wil in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Dat houdt in dat de gebouwde omgeving geen gebruik maakt van fossiele brandstoffen en duurzame energie toepast. Daarnaast worden de materialen en grondstoffen die gebruikt worden in het vastgoed duurzaam gemaakt. We streven ernaar om in 2030 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 dat we 13 woningen renoveerden naar minimaal energielabel B. De werkzaamheden bestonden uit daar waar mogelijk vloer- en spouwisolatie, dakisolatie, een nieuwe HR-ketel, HR++ glas en nieuwe kozijnen.

In 2018 zijn daarnaast 312 zonnepanelen op 39 woningen geplaatst, een gemiddelde van 8 zonnepanelen per woning met een opbrengst van 1836 Kwh per woning. Dit resulteerde eind 2018 in de energie-indices en energielabels zoals in de grafiek hiernaast weergegeven.

### 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.

### ENERGIELABELS EIND 2018





# 6. LEEFBAARHEID

## 6.1 AANDACHT VOOR LEEFBAARHEID EN SAMENREDZAAMHEID

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.

Onze wijk- en complexbeheerders 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. Daarbij hebben ze altijd oog voor wat bewoners zelf kunnen en willen doen voor een prettige leefomgeving. Zo werkt Wonen Limburg Accent net als Wonen Limburg aan wijken en buurten waar iedereen veilig kan wonen, naar elkaar omkijkt en erbij hoort.

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 vereenzaming tot een gezamenlijke aanpak achter de voordeur. Het perspectief van betrokken bewoners is daardoor verbeterd.

## 6.2 HUURDERSPARTICIPATIE

### 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. Wonen Limburg organiseerde 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. Vele huurders reageerden op onze uitvraag. Daardoor kregen we een goed beeld van het contact met burens, 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.

### 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.

## 6.3 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 dienstenconcepten. Om de opgave scherper in beeld te krijgen, werken we samen met gemeenten, zorgorganisaties en andere woningcorporaties in de regio.

# 7.

## SAMENWERKEN

### 7.1 STICHTING HUURDERSRAAD WONEN LIMBURG

De Huurdersraad maakt zich sterk voor de belangen van huurders van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent. In 2018 maakte de Huurdersraad onder meer afspraken over het langjarig huurbeleid. Mede dankzij die inspanningen waren de huuraanpassingen in 2018 gering. De Raad adviseerde ook over de overname van complexen. Speerpunt hierbij is dat de aanwezige huurders en de omliggende buurten een beter leefklimaat krijgen. Zo profiteert de hele omgeving mee van de inzet en slagkracht van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent.

De Huurdersraad nodigt ook de huurders van het middensegment uit om via de bewonerscommissies hun zegje te doen over de gewenste kwaliteit van hun woonomgeving.

#### OVERLEG

In het verslagjaar voerde de Raad vaak inhoudelijk overleg met medewerkers en bestuurders van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent, en met de huurderscommissarissen. In deze overleggen zijn meningen uitgewisseld en stevige, maar constructieve discussies gevoerd.

### 7.2 KETENPARTNERS

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

#### NIET-PLANMATIG ONDERHOUD

In 2013 startten we 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 Accent 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 meerdere 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.

#### **7.3 GEMEENTEN EN ANDERE PARTNERS**

Het verzorgingsgebied van Wonen Limburg Accent 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 Accent 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 strategische thema'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.

# 8.

# HUURDERS- TEVREDENHEID

## ALGEMEEN

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. Onze klanttevredenheidsscores voor 2018 waren als volgt:

---

### KWH-SCORE (JANUARI T/M DECEMBER 2018)

---

Woning zoeken	7,7
Nieuwe woning	7,7
Huur opzeggen	7,9
Algemene dienstverlening	7,2
Reparaties	7,5

---

<b>GEMIDDELD</b>	<b>7,6</b>
------------------	------------

---

## AANDACHTSPUNTEN

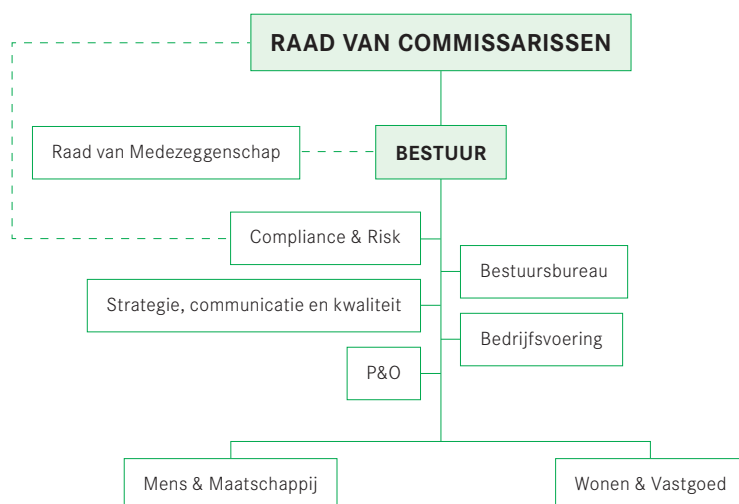
Samen met onze ketenpartners besteedden we in 2018 extra aandacht aan het verhuur- en mutatieproces, om de woningen tijdig en goed op te leveren. Ontevredenheidssignalen en klachten bespraken we uitgebreid, om de dienstverlening nog verder te verbeteren. Ook gaven we extra aandacht aan garantieklaarten en de afstemming hiervan met de keten.

Een groot aantal huurders geeft aan zeer tevreden te zijn. De belangrijkste aandachtspunten die huurders noemen, zijn dat de communicatie beter kan en dat afspraken niet altijd worden nagekomen. Samen met de ketenpartners hebben we hiervoor verbeteracties uitgezet.

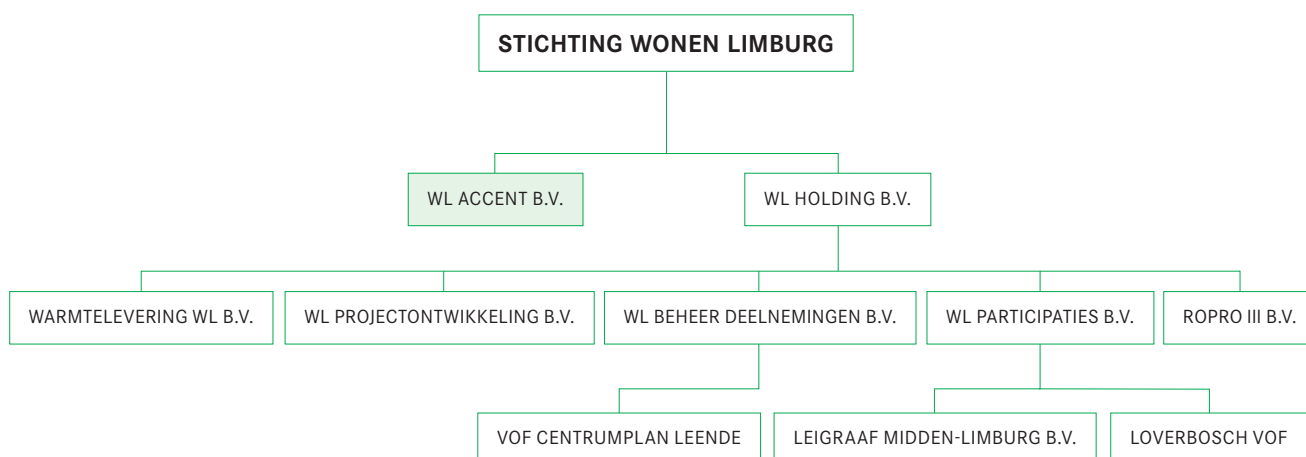
# 9. ORGANISATIE

## 9.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Voor Wonen Limburg Accent wordt gebruik gemaakt van het organisatiemodel van Stichting Wonen Limburg. Dit model zag er eind 2018 als volgt uit:



In 2018 zag onze structuur er zo uit:



## 9.2 DIENSTVERLENINGSOVEREENKOMST

Wonen Limburg Accent heeft een dienstverleningsovereenkomst met Wonen Limburg. Daarin staat welke diensten de medewerkers van de Toegelaten Instelling uitvoeren voor Wonen Limburg Accent. Het gaat om diensten in het kader van de bedrijfsvoering en administratie. Voor deze diensten voldoet Wonen Limburg Accent marktconforme een vergoeding, zoals wettelijk verplicht is. Deze vergoeding bedraagt € 1.100,- (prijspeil 1-1-2018) per gewogen verhuureenheid per jaar. Een eventuele aanpassing van de vergoeding vindt jaarlijks plaats met ingang van 1 januari.

Deze dienstverleningsovereenkomst is voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van twaalf maanden. De overeenkomst heeft betrekking op de werkzaamheden op het gebied van fund-, asset- en property management. Projectontwikkeling maakt geen deel uit van de overeenkomst. De woningvennootschap toetst jaarlijks de dienstverleningsovereenkomst inclusief de te betalen vergoeding op marktconformiteit.

# 10. GOVERNANCE EN RISK MANAGEMENT

## 10.1 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).

### MILIEUWETGEVING

#### ASBESTBELEID

Sinds 1994 is het gebruik van asbest verboden. Dat betekent dat al onze woningen van vóór 1994 asbestverdacht zijn. 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.

#### BRANDVEILIGHEID

Woningcorporaties moeten ervoor zorgen dat huurders hun woning of bedrijfsruimte op een veilige wijze 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.

#### 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. Wonen Limburg Accent volgt het beleid van Wonen Limburg hierin.

Medewerkers die ten behoeve van Wonen Limburg Accent werken, 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.

#### 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 Accent nog onbekend.

#### ONE-TIERMODEL

Wonen Limburg heeft besloten voor de woningvennootschap het one-tiermodel toe te passen. Het bestuur van de bv wordt hierbij gevormd door twee

non-executive bestuurders (het huidige bestuur van de toegelaten instelling) en een executive bestuurder. Dit model heeft de voorkeur omdat er sprake is van een actieve dochtervennootschap met substantiële activiteiten. Dagelijks toezicht is daarom gewenst. In de statuten van Stichting Wonen Limburg staat een lijst met onderwerpen waarvoor toestemming van de Raad van Commissarissen nodig is. Deze lijst geldt als het toezichtskader voor de besluitvorming van de bestuurders in de bv.

#### ***Eén Raad van Commissarissen***

De Raad van Commissarissen van de Stichting Wonen Limburg houdt ook toezicht op de besluiten van het bestuur en de aandeelhoudersvergadering van de woningvennootschap. Er is dus één Raad van Commissarissen op concernniveau. Hierdoor is de consistentie van het beleid gewaarborgd, kan sneller en slagvaardiger worden gehandeld en blijven de kosten beperkt.

#### ***Vershil in governance***

Het bestuur van de woningvennootschap heeft net als het bestuur van de stichting de maatschappelijke taak om lage en middeninkomens te huisvesten. Maar op het gebied van governance verschilt de besluitvorming door het bestuur van de woningvennootschap wezenlijk. Onderwerpen waarvoor het bestuur van Stichting Wonen Limburg de goedkeuring nodig heeft van de Raad van Commissarissen zijn geregeld in de statuten of reglementen van Stichting Wonen Limburg. Voor de woningvennootschap geldt dat de algemene vergadering van aandeelhouders de besluiten van het bestuur van de vennootschap goedkeurt.

#### ***Inspraak***

Stichting Wonen Limburg en de woningvennootschap vinden het van belang dat huurders en medewerkers van de stichting inspraak hebben in het beleid van de woningvennootschap. De Huurdersraad en de Raad van Medezeggenschap hebben daarom binnen de woningvennootschap dezelfde rol die zij ook binnen de stichting hebben. Stichting Wonen Limburg neemt in de prestatieafspraken met gemeenten en de Huurdersraad ook afspraken en activiteiten op die betrekking hebben op de woningvennootschap.

## **10.2 RISICOMANAGEMENT EN PRESTATIEMANAGEMENT**

Risico's die onze prestaties zouden kunnen beïnvloeden, willen we managen en beheersen. Daarvoor beschikt Wonen Limburg als dienstverlener van Wonen Limburg Accent 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.

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

Risico's en onzekerheden zijn onverwachte gebeurtenissen die een effect hebben op het bereiken van onze doelstellingen. 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***

Het risicomanagementsysteem is een integraal systeem waarbij prestaties en risico's aan elkaar zijn gekoppeld. 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:

- 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.
- 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.
- 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. 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 van Wonen Limburg als dienstverlener 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:

- 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 de volgende beheersmaatregelen getroffen:
  - Het niet-planmatige onderhoud is volledig afgekocht. Om ons risico van overschrijdingen te reduceren, behoudens calamiteiten.
  - Er is een programmamanager ketensamenwerking niet-planmatig onderhoud aangesteld om invulling te geven aan de specifieke expertise.
- 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 worden procescoördinatoren en medewerkers voor het eerst gezamenlijke procesaudits uit. Afwijkingen kwamen aan de orde in het gezamenlijk overleg van procescoördinatoren besproken.

- Financiële impact van fiscaliteiten. 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.

#### **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.

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.

# 11.

# JAARREKENING 2018

## 11.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (NA RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie	378.965	306.886
1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.916	3.146
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.865	1.533
	<b>384.745</b>	<b>311.565</b>
<b>2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
2.1 Latente belastingvorderingen	167	38
2.2 Leningen u/g	471	513
2.3 Overige vorderingen	16.181	16.547
	<b>16.819</b>	<b>17.098</b>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	<b>401.564</b>	<b>328.662</b>

(x € 1.000,-)

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>3 VOORRADEN</b>		
3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	910	1.440
3.2 Grondposities bestemd voor verkoop	3.129	3.437
	<b>4.039</b>	<b>4.877</b>
<b>4 ONDERHANDEN PROJECTEN</b>	<b>1.189</b>	<b>509</b>
<b>5 VORDERINGEN</b>		
5.1 Huurdebiteuren	218	103
5.2 Belastingen en premies sociale verzekering	458	0
5.3 Overige vorderingen	245	28
5.4 Overlopende activa	46	136
	<b>967</b>	<b>267</b>
<b>6 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>14.810</b>	<b>3.954</b>
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>21.005</b>	<b>9.607</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>422.569</b>	<b>338.269</b>

(x € 1.000,-)

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>7 EIGEN VERMOGEN</b>		
Aandelen kapitaal	10	10
Agio reserve	174.429	174.429
Herwaarderingsreserves	49.177	10.959
Overige reserves	59.407	18.278
	<b>283.023</b>	<b>203.676</b>
<b>8 VOORZIENINGEN</b>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.533	0
	<b>1.533</b>	<b>0</b>
<b>9 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	133.313	0
9.2 Langlopende schulden aan groepsmaatschappijen	0	131.657
9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.858	1.962
	<b>135.171</b>	<b>133.619</b>
<b>10 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.350	0
10.2 Schulden aan leveranciers	325	250
10.3 Belastingen en premies sociale verzekering	359	320
10.4 Schulden aan groepsmaatschappijen	149	0
10.5 Overige schulden	114	238
10.6 Overlopende passiva	545	166
	<b>2.842</b>	<b>974</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>422.569</b>	<b>338.269</b>

## 11.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

(x € 1.000,-)

	2018	2017
11 Huuropbrengsten	18.757	15.894
12 Opbrengsten servicecontracten	592	366
13 Lasten servicecontracten	-608	-365
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.673	-3.368
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.599	-2.223
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.001	-1.723
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.468</b>	<b>8.581</b>
17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14	-567
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>14</b>	<b>-567</b>
18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.822	624
19 Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.503	-578
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.681</b>	<b>46</b>
20 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.288	-1.622
21 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	75.693	22.656
22 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.305	1.020
23 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-60	111
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>74.650</b>	<b>22.166</b>
24 Opbrengsten overige activiteiten	11	0
25 Kosten overige activiteiten	-8	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
26 Overige organisatiekosten	0	-18
27 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15	17
28 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.552	-2.116
<b>Som der financiële baten en lasten</b>	<b>-2.537</b>	<b>-2.099</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>80.917</b>	<b>28.109</b>
29 Belastingen	-1.570	38
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>79.347</b>	<b>28.147</b>

### 11.3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	19.382	16.088
Vergoedingen	586	498
Overige bedrijfsontvangsten	27	61
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>19.995</b>	<b>16.647</b>
Uitgaven:		
Onderhoudsuitgaven	3.905	2.356
Overige bedrijfsuitgaven	4.766	4.702
Betaalde interest:		
- Rentebetalingen (excl. Interne lening)	326	0
- Rentebetalingen interne lening	2.218	2.116
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	11
Verhuurderheffing	956	831
Vennootschapsbelasting	2.157	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>14.328</b>	<b>10.016</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.667</b>	<b>6.631</b>
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	3.547	727
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden	1	1.676
Verkoopontvangsten grond	514	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	5	0
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>4.067</b>	<b>2.403</b>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	1.402	4.688
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	395	678
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	0	30.630
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden	0	180
Externe kosten bij verkoop	86	73
<b>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>1.883</b>	<b>36.249</b>
<b>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>2.184</b>	<b>-33.846</b>

(x € 1.000,-)

	2018	2017
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	23.035
Uitgaven verbindingen	-23.273	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-23.273</b>	<b>23.035</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-21.089</b>	<b>-10.811</b>
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	135.000	0
	<b>135.000</b>	<b>0</b>
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	338	0
Aflossing interne lening	108.384	6.616
	<b>108.722</b>	<b>6.616</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>26.278</b>	<b>-6.616</b>
Mutatie liquide middelen	10.856	-10.796
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 1-1</b>	<b>3.954</b>	<b>14.750</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 31-12</b>	<b>14.810</b>	<b>3.954</b>



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

### **ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN**

Wonen Limburg Accent is een besloten vennootschap met de status van woningvennootschap en 100% dochter van de toegelaten instelling Stichting Wonen Limburg. Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek. 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 en geliberaliseerde huursector. Het KvK-nummer van Wonen Limburg Accent is 69472076.

### **GROEPSVERHOUDINGEN**

#### ***Oprichting Wonen Limburg Accent B.V.***

De Woningwet, welke van toepassing is op Stichting Wonen Limburg vereist een splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten door middel van een administratieve scheiding, juridische splitsing of hybride variant (paragraaf 4 en 5 van de Woningwet). Stichting Wonen Limburg heeft gekozen voor een juridische splitsing. Uit deze juridische splitsing is Wonen Limburg Accent ontstaan. Wonen Limburg Accent is juridisch opgericht per 15 december 2017 en is een 100% dochteronderneming van Stichting Wonen Limburg.

De beginbalans van Wonen Limburg Accent is conform het door Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde splitsingsplan per 1 januari 2017. De bepaling van de koopprijs van de aandelen van Wonen Limburg Accent (door Stichting Wonen Limburg) is gebaseerd op een inschatting van het zichtbaar eigen vermogen. Vanuit economisch oogpunt is het woningbezit reeds per 1-1-2017 doorgezaakt naar de B.V. en zijn bijbehorende waardeveranderingen na deze datum ten goede gekomen aan Wonen Limburg Accent.

### **ORDELEN EN SCHATTINGEN**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wonen Limburg Accent 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 waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Wonen Limburg Accent. 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.

### **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 Accent 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.

### **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.

### **KOSTPRIJSHEDGE-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.

### **ALGEMEEN**

De jaarrekening van Wonen Limburg Accent is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

### **1 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 zoals beschreven in paragraaf 1.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

## **1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE**

### **WAARDERINGSGRONDSLAG**

Wonen Limburg Accent waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde, zijnde marktwaarde in verhuurde staat waarbij er gekozen is om RJ 213 toe te passen. Hierin staat opgenomen dat vastgoedbeleggingen gewaardeerd dienen te worden tegen hetzij actuele waarde, hetzij historische kosten. Een rechtspersoon die als prijsgrondslag actuele waarde hanteert, dient alle vastgoedbeleggingen tegen reële waarde te waarderen, behalve wanneer deze niet betrouwbaar zijn vast te stellen (RJ 213.503 en 213.512).

De definitie van reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een verplichting kan worden afgewikkeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn (in het Besluit actuele waarde 'marktwaarde' genoemd.)

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 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.

### **1.2 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 Accent heeft de acties om woningen te verkopen onder voorwaarden beëindigd waarbij lopende contractuele afspraken worden gerespecteerd.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd tegen actuele waarde gebaseerd op de marktwaarde. Onroerende zaken verkocht

onder voorwaarden die we als gerealiseerde verkoop kwalificeren, worden gewaardeerd op actuele waarde zijnde de marktwaarde.

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

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw, onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, worden de onroerende zaken op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

## **2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

### **2.1 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN**

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en 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.

De actieve latentie voor verkoop bestemd bezit en de latentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel, heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde per ultimo boekjaar.

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 geldend vennootschapsbelastingtarief.

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

## **2.2 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.

## **2.3 OVERIGE VORDERINGEN "KOPEN DICHTERBIJ"**

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 Accent 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 Accent 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 waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief

te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## **3 VOORRADEN**

### **3.1 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.

### **3.2 GRONDPOSITIES BESTEMD VOOR VERKOOP**

De grondposities beschikbaar voor verkoop worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs danwel de lagere opbrengstwaarde.

## **4 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.

## **5 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.

## **6 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.

## **7 EIGEN VERMOGEN**

### **HERWAARDERINGSRESERVE**

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

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

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie 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.

## **8 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.

### **8.1 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 woningvennootschap 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 Wonen Limburg Accent rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

## **9 LANGLOPENDE SCHULDEN**

### **9.1 SCHULDEN/LENINGEN 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.

### **9.2 LANGLOPENDE 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.

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

In het kader van de woningen verkocht onder voorwaarden heeft Wonen Limburg Accent 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.

## **10 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.

## **11.5 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 Accent 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 Accent. 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.

### **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.

### **11 HUUROPBRENGSTEN**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd.

Wonen Limburg Accent heeft besloten de feitelijke huurverhoging te beperken tot 1,4% voor alle huurders van de woonegelegenheden (met uitzondering van vastgoed waarbij afwijkende afspraken gelden).

## **12 / 13 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.

## **14 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 "30. Toerekening baten en lasten".

## **15 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 "30. 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.

## **16 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. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "30. Toerekening baten en lasten".

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

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

## **18 / 19 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**

### **20 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.

### **21 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.

### **22 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.

## **23 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.

## **24 / 25 OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN**

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

## **26 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "30. Toerekening baten en lasten".

## **FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**

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

Hieronder zijn de waardeveranderingen van de leningen u/g opgenomen.

### **28 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN**

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.

## **29 BELASTINGEN**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## **30 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.

In afwijking van 2017, waarin de ontvangen beheervergoeding van Wonen Limburg Accent geheel is gerubriceerd onder Lasten Verhuur en Beheer – Overige bedrijfsopbrengsten, is in 2018, omwille van meer/beter inzicht, deze beheervergoeding van Wonen Limburg Accent gesplitst en in mindering gebracht op de activiteiten Lasten Verhuur- en Beheeractiviteiten, Lasten Onderhoudsactiviteiten en Toegerekende Organisatiekosten Verkoop.

## **11.6 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 activiteitscategorieën:

- 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.



## 11.7 TOELICHTING OP DE BALANS

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
<b>1 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
<b>1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	338.078	267.364
Onroerende goederen niet zijnde woningen	40.887	39.522
	<b>378.965</b>	<b>306.886</b>
<b>1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Eigen huurwoningen*	2.578	2.836
Slimmer Kopen**	338	310
	<b>2.916</b>	<b>3.146</b>
	<b>Eigen huurwoningen</b>	<b>Slimmer Kopen</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>2.836</b>	<b>310</b>
Woningen teruggekocht onder voorwaarden	-162	0
Mutatie herwaardering	-96	28
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.578</b>	<b>338</b>

\* Per ultimo boekjaar zijn 19 woningen verkocht onder voorwaarden. Indien deze woningen aan Wonen Limburg Accent 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 is 1 woning verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2017 1 woning). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg Accent 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,-)

<b>1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>2.865</b>	<b>1.533</b>
--	--------------	--------------

(x € 1.000,-)

Het verloop van de posten vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:	<b>NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE</b>	<b>VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	311.138	4.229
Cumulatieve herwaarderings/bijzondere waardeverminderingen	-4.251	-2.695
	<b>306.886</b>	<b>1.533</b>
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
<b>Boekwaarde</b>	<b>306.886</b>	<b>1.533</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	91	2.242
Investerings energie verduurzaming	696	0
Aankopen	0	0
Desinvesteringen marktwaarde	-2.468	0
Waardevermeerderingen en -verminderingen	74.071	0
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	258	0
Overboeking van/naar voorraad woningen bestemd voor verkoop	-570	0
Overige waardeveranderingen en terugnemings daarvan	0	-1.155
	<b>72.079</b>	<b>1.087</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	309.145	6.471
Cumulatieve herwaarderings / bijzondere waardeverminderingen	69.820	-3.850
<b>Boekwaarde</b>	<b>378.965</b>	<b>2.621</b>
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	0	-244
<b>Boekwaarde</b>	<b>378.965</b>	<b>2.865</b>

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 3.797 (2017: 3.799) verhuureenheden.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 424 miljoen (2017: € 285 miljoen).

#### **TAXATIEWIJZE**

De marktwaarde in verhuurde staat is conform NRV T eisen bepaald. In 2018, het eerste jaar van onze samenwerking met twee nieuwe taxateurs, zijn alle complexen volledig getaxeerd door onafhankelijk en ter zake deskundige externe taxateurs (Colliers en Capital Value), ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

#### **METHODEN EN VERONDERSTELLINGEN**

##### **BEPALING WAARDERING VASTGOED**

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:

<b>WAARDERING VASTGOED</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 e.v.</b>
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%

#### **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 € 0,2 miljard.

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.

<b>2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>2.1 Latente belastingvorderingen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>38</b>	<b>1.973</b>
Aanpassing beginstand definitief splitsingsplan	0	-1.973
Mutatie boekjaar	129	38
<b>Actieve belastinglatentie 31 december</b>	<b>167</b>	<b>38</b>
Specificatie actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit:		
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>38</b>	<b>0</b>
Mutatie boekjaar	-26	38
<b>Stand per 31 december</b>	<b>12</b>	<b>38</b>
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	5.154	4.770
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	5.098	4.602
<b>Verschil</b>	<b>56</b>	<b>168</b>
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.	54	151
Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25,0% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder.	12	38
Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel:		
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mutatie boekjaar	155	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>155</b>	<b>0</b>
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%.	718	0
Latentie gebaseerd op de volgende vennootschapsbelastingtarieven: 25% in 2019, 22,55% in 2020 en 20,50% voor 2021 en verder.	155	0
Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.		

(x € 1.000,-)

<b>2.2 LENINGEN U/G</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon	471	513
	<b>471</b>	<b>513</b>
Het verloop is als volgt:	<b>LENING U/G</b>	
	<b>MEDISCH</b>	
	<b>CENTRUM</b>	
	<b>PANTALEON</b>	
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>513</b>	
<b>Mutaties</b>		
Aflossingen/onttrekkingen	-42	
<b>STAND PER 31 DECEMBER</b>	<b>471</b>	

#### **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,-)

<b>2.3 OVERIGE VORDERINGEN "KOPEN DICHTERBIJ"</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'	16.181	16.547
	<b>16.181</b>	<b>16.547</b>
Het verloop is als volgt:	<b>KORTINGSREGELING</b>	
	<b>'KOPEN DICHTERBIJ'</b>	
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>16.547</b>	
<b>Mutaties</b>		
Aflossingen/onttrekkingen	-1.638	
Bijschrijving rente/indexering	1.272	
<b>STAND PER 31 DECEMBER</b>	<b>16.181</b>	

#### **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
<b>3 VOORRADEN</b>		
<b>3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>		
Vervaardigingsprijs stand per 31 december	910	1.440
	<b>910</b>	<b>1.440</b>
De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 1 kantoorpand en 1 parkeerplaats.		
<b>3.2 Grondposities bestemd voor verkoop</b>		
Vervaardigingsprijs	10.950	12.517
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-7.820	-9.079
	<b>3.129</b>	<b>3.437</b>
De post grondposities bestemd voor verkoop bestaat uit 11 grondposities.		
<b>4 ONDERHANDEN PROJECTEN</b>		
Onderhanden werken op nieuwbouw verkoop incl. gefactureerde termijnen	1.189	509
Het verloop van deze post is als volgt:		
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>509</b>	
In-/desinvesteringen	873	
Gefactureerde termijnen	-193	
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.189</b>	
In het saldo van de onderhanden projecten van 2018 is € 1,0 mln. opgenomen waarvan de gefactureerde termijnen de investeringen overtreffen.		
<b>5 VORDERINGEN</b>		
<b>5.1 Huurdebiteuren</b>		
Te vorderen huren, herstel- en vervolgingskosten:		
Te vorderen huren zittende huurders	205	158
Te vorderen huren vertrokken huurders	74	0
Af: voorziening wegens mogelijke oninbaarheid	-61	-55
	<b>218</b>	<b>103</b>

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
<b>Achterstand</b>				
tot en met 1 maand	77	54	93	30
2 t/m 3 maanden	6	25	14	24
4 maanden en meer	48	46	98	104
	<b>131</b>	<b>125</b>	<b>205</b>	<b>158</b>

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

(x € 1.000,-)

	2018	2017
<b>Voorziening per 1 januari</b>	55	0
Af: vrijval wegens		
- ontvangen posten	0	0
- afgeboekte posten	-42	-1
Bij: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	48	56
<b>Voorziening per 31 december</b>	<b>61</b>	<b>55</b>
<b>5.2 belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vordering vennootschapsbelasting	458	0
	<b>458</b>	<b>0</b>
<b>5.3 Overige vorderingen</b>		
Debiteuren niet zijnde huurders	16	26
Nog te ontvangen creditfacturen	229	2
	<b>245</b>	<b>28</b>
<b>5.4 Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	0	0
Nog te ontvangen verkoop woningen	43	0
Deurwaarderskosten	0	1
Vooruitbetaalde servicekosten	0	49
Overige posten	3	86
	<b>46</b>	<b>136</b>
<b>6 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
<b>Direct opvraagbaar</b>		
Kas	1	0
Rekening courant banken	14.809	3.954
	<b>14.810</b>	<b>3.954</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Limburg Accent.



(x € 1.000,-)

<b>7 EIGEN VERMOGEN</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
De opbouw van het eigen vermogen is als volgt weer te geven:		
Aandelen kapitaal	10	10
Agio reserve	174.429	174.429
Herwaarderingsreserves	49.177	10.959
Overige reserves	59.407	18.278
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>283.023</b>	<b>203.676</b>

**AANDELEN KAPITAAL EN AGIO RESERVE**

Het aandelenkapitaal bedraagt €10.000. Dit betreffen 100 aandelen met een nominale waarde van € 100,- per stuk. Wonen Limburg Accent B.V. is op 16 december 2017 opgericht in het kader van de vanuit de Woningwet ingegeven juridische splitsing van het DAEB en niet-DAEB bezit. Zoals de wet voorschrijft hebben we met terugwerkende kracht financiële verantwoording afgelegd over de ontstane woningvennootschap per 1 januari 2017. Bij de oprichting van Wonen Limburg Accent B.V. is agio ontstaan ter hoogte van € 174.429.

De vorming van het agio en aandelenkapitaal is met terugwerkende kracht in de jaarstukken van 2018 verwerkt, hetgeen heeft geleid tot een aanpassing van de volgende vermogenscomponenten ultimo 2017: overige reserves, herwaarderingsreserve en het presenteren van een agio reserve en aandelenkapitaal.

De hoogte van de totale post eigen vermogen is ongewijzigd, het betreft enkel een herrubricering binnen het vermogen.

**HERWAARDERINGSRESERVE**

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. Bij Wonen Limburg Accent is gestart met het vormen van een herwaarderingsreserve per 1-1-2017, de beginstand van het herwaarderingsreserve is gelijk aan opbouw van het herwaarderingsreserve in 2017.

(x € 1.000,-)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Het verloop van de overige reserve is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	10.959	0
Mutaties herwaarderingsreserve	38.218	10.959
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>49.177</b>	<b>10.959</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve, gesplitst naar vastgoed in exploitatie en verkocht onder voorwaarde is als volgt weer te geven:

(x € 1.000,-)

	HERWAARDERINGS- RESERVE DAEB EN NIET DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGS- RESERVE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	TOTAAL
<b>Boekwaarde per 1 januari 2018</b>	10.576	383	10.959
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.350	0	-1.350
Realisatie uit hoofde van sloop	-8	0	-8
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	63.678	952	64.630
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-23.965	-1.089	-25.054
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2018</b>	<b>48.930</b>	<b>247</b>	<b>49.177</b>

(x € 1.000,-)

	2018	2017
<b>Overige reserves</b>		
Het verloop van de overige reserve is als volgt:		
Stand per 1 januari	18.278	180.393
Agiostorting bij oprichting	0	-174.429
Aandelenkapitaal bij oprichting	0	-10
Herclassificaties en verfijning beginbalans	0	-4.864
Uit resultaatbestemming	79.347	28.147
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-38.218	-10.959
<b>STAND PER 31 DECEMBER VOLGENS JAARREKENING</b>	<b>59.407</b>	<b>18.278</b>

#### STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

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

#### 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 26 april 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

#### VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2018

De aandeelhouders stellen vast dat het resultaat van het lopend boekjaar wordt toegevoegd aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds verwerkt in voorliggende jaarrekening.

(x € 1.000,-)

---

<b>8 VOORZIENINGEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
------------------------	-------------	-------------

---

**8.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen**

Voorziening investeringsverlies nieuwbouw	244	0
Voorziening verduurzaming	1.289	0
	<b>1.533</b>	<b>0</b>

Het verloop van deze post is als volgt:

Voorziening investeringsverlies nieuwbouw

<b>Saldo per 1 januari</b>	0	1.536
Bij: dotatie in het boekjaar	144	0
Af: vrijval in het boekjaar	0	-1.536
Af: onttrekking in het boekjaar	100	0

---

<b>SALDO PER 31 DECEMBER</b>	<b>244</b>	<b>0</b>
------------------------------	------------	----------

---

Het verloop van deze post is als volgt:

Voorziening verduurzaming

<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bij: dotatie in het boekjaar	1.289	0
Af: vrijval in het boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar	0	0

---

<b>STAND PER 31 DECEMBER</b>	<b>1.289</b>	<b>0</b>
------------------------------	--------------	----------

---

Deze voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

---

(x € 1.000,-)

9 LANGLOPENDE SCHULDEN	2018	2017
<b>9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen</b>		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Kortlopend deel	0	0
Langlopend deel	0	0
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bij: nieuwe leningen	135.000	0
Af: aflossingen	-337	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>134.663</b>	<b>0</b>
Kortlopend deel	-1.350	0
Langlopend deel	133.313	0
<b>WAARVAN LANGER DAN 5 JAAR</b>	<b>126.513</b>	<b>0</b>

**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)	1.350
0% - 1%		van 1 tot 5 jaar	6.800
1% - 2%	64.838	van 5 tot 10 jaar	68.588
2% - 3%	69.825	van 10 tot 15 jaar	57.925
3% - 4%		van 15 tot 20 jaar	
4% - 5%		> 20 jaar	
5% - 6%			
>6%			

**HERFINANCIERING**

- Wonen Limburg Accent heeft in 2018 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 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 de kredietovereenkomst zijn daarnaast afspraken gemaakt met de financier inzake de minimale hoogte van de DSCR en de maximale hoogte van de LTV.
- De rente op de interne lening bedroeg gemiddeld 1,83%.

**RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM**

De gemiddelde rente van de leningen ultimo 2018 bedroeg 1,89%. De leningenportefeuille bestaat uit lineaire en fixe leningen.

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 1,35 miljoen in het volgend boekjaar.

**MARKTWAARDE**

De marktwaarde van de leningportefeuille ultimo 2018 bedraagt circa € 149 miljoen.

(x € 1.000,-)

	31-12-2018	31-12-2017
<b>9.2 Langlopende schuld aan groepsmaatschappij</b>		
Lening van St. Wonen Limburg t.b.v. aanschaf vastgoed Woonpunt	0	23.273
Interne lening Stichting Wonen Limburg	0	108.384
	<b>0</b>	<b>131.657</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>

**Lening van St. Wonen Limburg t.b.v. aanschaf vastgoed Woonpunt**

Het verloop van deze post is als volgt:

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>23.273</b>	<b>0</b>
Bij: Lening van St. Wonen Limburg t.b.v. aanschaf vastgoed Woonpunt	0	23.273
Af: aflossingen	-23.273	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>23.273</b>

Dit betrof een interne lening van Stichting Wonen Limburg aan Wonen Limburg Accent. Deze interne lening is in 2018 volledig afgelost.

**Interne lening Stichting Wonen Limburg**

Het verloop van deze post is als volgt:

<b>Stand per 1 januari</b>	<b>108.384</b>	<b>115.000</b>
Mutaties:		
- aflossingen/onttrekkingen	-108.384	-6.616
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>108.384</b>

Dit betrof een interne lening van Stichting Wonen Limburg aan Wonen Limburg Accent. Deze interne lening is in 2018 volledig afgelost.

<b>WAARVAN LANGER DAN 5 JAAR</b>	<b>0</b>	<b>69.001</b>
----------------------------------	----------	---------------

(x € 1.000,-)

	31-12-2018	31-12-2017
<b>9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Eigen huurwoningen	1.514	1.651
Slimmer Kopen	344	311
	<b>1.858</b>	<b>1.962</b>
	<b>Eigen huurwoningen</b>	<b>Slimmer Kopen</b>
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>1.651</b>	<b>311</b>
Mutatie aandeel woningen verkocht onder voorwaarden	0	33
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	-137	0
<b>SALDO PER 31 DECEMBER</b>	<b>1.514</b>	<b>344</b>

(x € 1.000,-)

10 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2018	31-12-2017
<b>10.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.350	0
	<b>1.350</b>	<b>0</b>
<b>10.2 Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	325	250
	<b>325</b>	<b>250</b>
<b>10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	359	320
	<b>359</b>	<b>320</b>
<b>10.4 Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Kortlopende schulden aan groepsmaatschappijen	149	0
	<b>149</b>	<b>0</b>
<b>10.5 Overige schulden</b>		
Te verrekenen leveringen en diensten	90	0
Overige posten	24	238
	<b>114</b>	<b>238</b>
<b>10.6 Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente	7	0
Vooruitontvangen huur	180	92
Nog te ontvangen facturen	358	74
Overige	0	0
	<b>545</b>	<b>166</b>

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Renterisico

Wonen Limburg Accent loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt de vennootschap risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonen Limburg Accent risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten.

Het maximale renterisico van Wonen Limburg Accent mag maximaal 30% van het vreemd vermogen bedragen.

Door het maximum te handhaven kunnen risicovolle rentepieken voorkomen worden en daarmee wordt het renterisico begrensd. Hierbij gaat Wonen Limburg Accent uit van de som van de rente- en opslagconversies en eindaflossingen die geherfinancierd worden, uitgedrukt als percentage van de totale leningportefeuille. Onderdeel van de nieuwe financieringsovereenkomst is een gecommiteerde investeringsfaciliteit ter grootte van € 35 miljoen. Het tarief bestaat uit IRS plus kredietopslag. De IRS wordt op moment van trekking bepaald. De kredietopslag is reeds met de financier overeengekomen.

In onderstaande tabel is het risico per jaar aangegeven, Wonen Limburg Accent voldoet steeds aan de norm.

RENTERISICO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	0,9%	0,8%	13,6%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	29,6%

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

**A. FISCALITEIT**

Wonen Limburg Accent maakt sinds 19 december 2017 deel uit van de Fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van deze fiscale eenheid 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 draagt de vennootschapsbelasting af over haar resultaat. Op grond van het feit dat Wonen Limburg Accent deel uit maakt van de fiscale eenheid is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent 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.

**B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN**

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag € 479.000

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie investeringen verplichtingen voor € 2,1 miljoen aangegaan.

**C. 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.

**D. AANKOPEN**

In 2018 is het besluit genomen om 33 appartementen aan te kopen in Geleen. Het notarieel transport heeft plaatsgevonden in 2019.



## 11.8 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2018	2017
<b>11 HUROPBRENGSTEN</b>		
<b>Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	16.192	13.532
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.892	2.822
	<b>19.084</b>	<b>16.354</b>
Af: huurderiving:		
- wegens leegstand	-279	-405
- wegens oninbaar	-48	-55
	<b>18.757</b>	<b>15.894</b>
De huurderiving wegens leegstand bedraagt 1,46% van de bruto-jaarhuur.		
<b>12 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Leveringen en diensten	595	526
Huurdersonderhoud e.d. opbrengsten	96	88
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-9	-28
	<b>682</b>	<b>586</b>
Te verrekenen met huurders	-90	-220
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>592</b>	<b>366</b>
De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.		
<b>13 LASTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	517	279
Huurdersonderhoud e.d.	91	86
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>608</b>	<b>365</b>
<b>14 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN</b>		
<b>Directe bedrijfskosten</b>		
Gas, water, elektra leegstand	2	7
Overige lasten	256	562
	<b>258</b>	<b>569</b>
<b>Algemene beheerkosten</b>	<b>2.088</b>	<b>3.005</b>

Wonen Limburg Accent heeft geen personeel in dienst, noch activa of software ten dienste van de bedrijfsvoering in bezit. Voor de algemene bedrijfsvoering heeft Wonen Accent een beheerovereenkomst gesloten met de toegelaten instelling stichting Wonen Limburg. Stichting Wonen Limburg verzorgt de diensten in overeenstemming met de wettelijke vereisten meer in het bijzonder met de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Voor deze diensten wordt jaarlijks € 1.100,- per gewogen verhuureenheid per jaar in rekening gebracht. Het betreft diensten omtrent: technisch beheer (excl. opdrachtverstrekking en fysieke uitvoering), commercieel- en administratief beheer, fund-, portefeuille- en assetmanagement, plannen en voorbereiden nieuwbouw, beheer derden en advisering omtrent strategie en beleid.

In afwijking van 2017 waarin de betaalde beheervergoeding van Wonen Limburg geheel is gerubriceerd onder Lasten Verhuur en Beheer - Algemene beheerkosten is in 2018, omwille van meer/beter inzicht, deze beheervergoeding gesplitst over de activiteiten Lasten Verhuur- en Beheeractiviteiten, Lasten Onderhoudsactiviteiten en Verkoopopbrengst Vastgoedportefeuille.

(x € 1.000,-)

	2018	2017
<b>Toegerekend via kostenverdeelstraat</b>		
Algemene kosten	463	0
	<b>463</b>	<b>0</b>
<b>Toegerekend aan (im)materiële vaste activa</b>		
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	91	156
	<b>91</b>	<b>156</b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen voor administratie	0	33
Overige baten	12	5
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	33	12
	<b>45</b>	<b>50</b>
<b>TOTAAL LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN</b>	<b>2.673</b>	<b>3.368</b>
<b>15 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN</b>		
Kosten planmatig onderhoud	695	611
Totaal lasten onderhoud	2.185	1.612
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>2.880</b>	<b>2.223</b>
<b>Toegerekend via kostenverdeelstraat</b>		
Algemene kosten	154	0
Algemene beheerkosten Wonen Limburg	565	0
<b>TOTAAL LASTEN OUDERHOUDSACTIVITEITEN</b>	<b>3.599</b>	<b>2.223</b>
<b>16 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT</b>		
Belastingen	916	797
Verzekeringen	127	84
Verhuurderheffing	956	831
Erfpacht	2	0
Bijdrageheffing Aw	0	11
	<b>2.001</b>	<b>1.723</b>

(x € 1.000,-)

---

<b>NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>17 OMZET EN LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>		
Resultaat verkoop MVA in ontwikkeling en omzet in ontwikkeling	<b>14</b>	<b>-567</b>

---

(x € 1.000,-)

---

<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>18 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.131	697
Af: direct toegerekende verkoopkosten	-257	-73
Af: toegerekend via kostenverdeelstaat	-8	0
Algemene beheerkosten Wonen Limburg	-44	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<b>1.822</b>	<b>624</b>
<b>19 MARKTWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<b>3.503</b>	<b>578</b>
<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>-1.681</b>	<b>46</b>

---

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2018	2017
<b>20 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-144	-32
Dotatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-1.289	0
Afwaardering (verbeter)investeringen	-788	-630
Grondwaarden, projectkosten en haalbaarheidsonderzoeken	-65	-3.555
Mutatie voorziening afwaardering MVA in ontwikkeling	0	98
Mutatie voorziening afwaardering Voorraden	-1	421
Mutatie voorziening afwaardering Onderhanden projecten	0	2.076
<b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.288</b>	<b>-1.622</b>
<b>21 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Waardemutatie bestaand bezit	75.693	22.656
	<b>75.693</b>	<b>22.656</b>
<b>22 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWARDEN</b>		
Waardevermeerdering 'Kopen dichterbij'	1.310	1.012
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	-5	8
	<b>1.305</b>	<b>1.020</b>
<b>23 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP</b>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-60	111
	<b>-60</b>	<b>111</b>
<b>TOTAAL WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>74.650</b>	<b>22.166</b>
<b>24 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	13	
Opbrengsten van overige dienstverlening	18	0
Opbrengsten van VoV-activiteiten	-20	0
	<b>11</b>	<b>0</b>
<b>25 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
Kosten van VoV-activiteiten	8	0
	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>26 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN</b>		
Kosten externe controle	0	-18
	<b>0</b>	<b>-18</b>

In 2018 zijn de kosten externe controle opgenomen in algemene beheerkosten van de dienstverleningsovereenkomst zoals toegelicht onder punt 14.

(x € 1.000,-)

<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>27 OPBRENGSTEN VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN</b>		
Renteopbrengsten leningen	15	17
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<b>15</b>	<b>17</b>
<b>28 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>		
Overige rentelasten	107	0
Rente leningen kredietinstellingen	227	0
Rentelasten leningen aan groepsmaatschappijen	2.218	2.116
	<b>2.552</b>	<b>2.116</b>
<b>29 BELASTINGEN</b>		
Acute belasting	-1.699	0
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkopen	-26	38
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	155	0
	<b>-1.570</b>	<b>38</b>

Door de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering ontstaan actieve belastinglatenties. Het toepasbare tarief voor de acute vennootschapsbelasting is 25%.

Voor boekjaar 2018 bestaat er een acute belastinglast voor Wonen Limburg Accent

De acute belastingdruk over het jaar 2018 is € 1,7 miljoen. Het belastbaar bedrag is daardoor

€ 6.835 miljoen. De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële

resultaat voor belasting bedraagt 1,9% (2017: nihil). Het verschil tussen effectieve en nominale

belastingdruk wordt in het jaar 2018 veroorzaakt de mutatie in de latentie voor woningverkopen en afschrijvingen.

## **11.9 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING**

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 18 april 2019

### **Raad van Bestuur**

G.G.M.P. Peeters

W.N. Hazeu

# 12. OVERIGE GEGEVENS 2018

## 12.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de aandeelhouders van Wonen Limburg Accent B.V.

### A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

#### ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Wonen Limburg Accent B.V. te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Wonen Limburg Accent B.V. op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De 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 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Wonen Limburg Accent B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland.

Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### B. BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

#### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. 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 vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

## **ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 vennootschap.
- 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 vennootschap haar bedrijfsactiviteiten 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 vennootschap 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.

Wij communiceren met het bestuur 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*

## **12.2 STATUTAIRE WINSTBESTEMMING**

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





A  
Postbus 1254  
6040 KG Roermond

T  
088 - 385 0800

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

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

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

Volg ons op:

