



JAARVERSLAG 2019

ZORG VOOR ELKAAR



wonen limburg

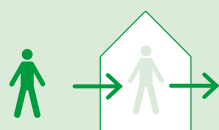


JAARVERSLAG 2019

ZORG VOOR ELKAAR

WONEN LIMBURG IN HET KORT

ONTWIKKELING BEZIT



1.942
woningen wisselden
van huurder



220
eenheden
verkocht



77
eenheden
gesloopt



113
eenheden
aangekocht



11 projecten
opgeleverd
(178 woningen)



28 projecten
in uitvoering
(669 woningen)

GEMIDDELDE MARKTWAARDE



€ 121.826
woningen



€ 34.716
overig bezit

HUURPRIJZEN



5.057
goedkoop



17.446
betaalbaar

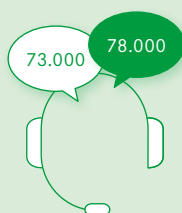


2.174
hogere
sociale huur

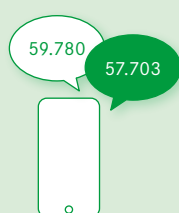


1.385
vrije sector

VRAGEN VAN HUURDERS



telefoontjes naar
WoonAdviesTeam (WAT)



telefoontjes direct
naar ketenpartners

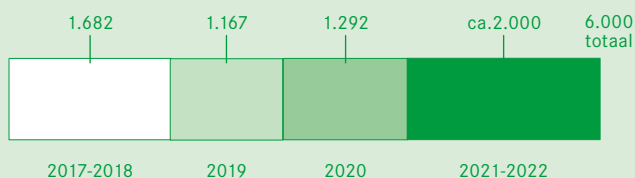


contacten via
social media

□ 2019
■ 2018

ENERGIEPROJECTEN

Aantal woningen:



Onze ambitie: 6.000 woningen energetisch verbeteren in de periode 2017-2022. Eind 2019 zijn al 2.849 woningen aangepakt.

LEEFBAARHEID

2019
€ 2 mln

2018
€ 2.2 mln

De totale uitgaven leefbaarheid zijn in 2019 met € 100.000 gedaald.

KENGETALLEN	2019	2018
Woningbezit		
Aantal woningen	26.062	26.264
Aantal overige verhuureenheden	4.006	3.836
	30.068	30.100
De huur		
Gemiddelde huurprijs van onze woningen in €	528	525
Totale huuropbrengst (€ miljoen)	172,8	169,5
Huurderiving in % van de jaarhuur	1,01%	1,04%
Aantal ontruimingen	34	40
Financieel		
Interest coverage ratio	2,12	1,65
Solvabiliteit (beleidswaarde)	48,8%	41,5%
Dekkingsratio (marktwaarde)	37,3%	40,6%
Loan to Value (beleidswaarde)	54,8%	66,2%
Current ratio ²	3,41	3,62
Jaarresultaat x € 1.000	287.989	203.009
Overig		
Gemiddelde personeelsformatie (fte)	217,2	222,8

In 2019 verbeterden we 1.167 woningen energetisch

We gingen bij 750 huishoudens in Brukske in Venray op bezoek.

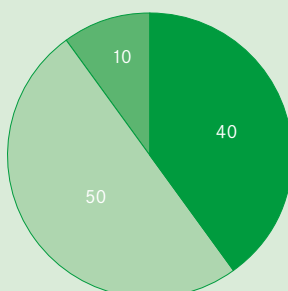
1. De solvabiliteit geeft aan welk deel van onze bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen en welk deel met vreemd vermogen.

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

ENERGIELABELS

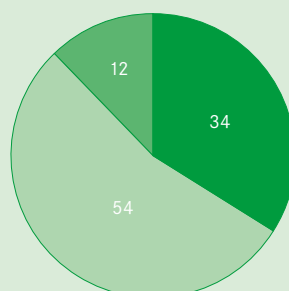
De ontwikkeling van de energielabels laat zien dat we eind 2020 verwachten gemiddeld label B te behalen.

PERCENTAGE
ENERGIELABELS TI
2019



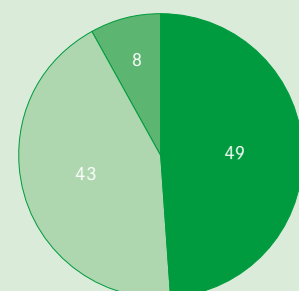
■ AB (40%)
■ CD (50%)
■ EFG (10%)

PERCENTAGE
ENERGIELABELS TI
2018



■ AB (34%)
■ CD (54%)
■ EFG (12%)

PROGNOSE
ENERGIELABELS TI
2020



■ AB (49%)
■ CD (43%)
■ EFG (8%)

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

1. ZORG VOOR ELKAAR	6	7. SAMENWERKING	45
		7.1 Huurdersraad	45
2. HIER STAAN WE VOOR	8	7.2 Ketenpartners	48
		7.3 Gemeenten en andere partners	49
3. WONEN EN LEVEN	10	8. FINANCIËEL VERSLAG	50
3.1 Huurbeleid	10	8.1 Inleiding	50
3.2 Woonruimteverdeling	11	8.2 Betrouwbaar financieel beleid	50
3.3 Betalingsachterstanden	12	8.3 Investeren of uitgeven?	50
3.4 Huurdersparticipatie	12	8.4 Het verhaal bij het vermogen	50
3.5 Leefbaarheid	12	8.5 Financiële middelen	53
3.6 Leefbaarheidsinitiatieven	13	8.6 Wat is de kwaliteit van het resultaat?	53
3.7 Samenwerking met zorgpartijen	14	8.7 Financiële continuïteit gegarandeerd door ...	55
3.8 Samenredzaamheid	14	8.7.1 ... Het bewaken van de geldstroom	55
3.9 Meedoen in de maatschappij	15	8.7.2 ... Het bewaken van de solvabiliteit	58
3.10 Dienstverlening en huurderstevredenheid	16	8.7.3 ... Het bewaken van de renterisico's	59
4. VASTGOED	18	8.8 Over onze rentabiliteitspositie	59
4.1 Onze opgave in vastgoed	18	8.9 De autoriteit woningcorporaties beoordeelt	59
4.2 Ons woningbezit	19	8.10 Wat staat ons te wachten?	60
4.3 Wat deden we aan nieuwbouw en transformatie?	20	8.11 Kengetallenoverzicht	62
4.4 Onderhoud	23		
4.5 Incidenten	23		
4.6 Duurzaamheid	23		
4.7 Zo doen we onze vastgoedsturing	25		
5. ONZE ORGANISATIE	26		
5.1 Organisatiestructuur	26		
5.2 Familie- en nevenstructuren	26		
5.3 Dochter- en zusterondernemingen	27		
5.4 Onze medewerkers	28		
5.5 Raad van Medezeggenschap	28		
6. VERANTWOORD BESTUREN	33		
6.1 Wetten en regels	33		
6.2 Governance	34		
6.3 Risicomanagement en prestatie management	36		
6.4 Raad van Commissarissen	40		

JAARREKENING

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2019	63
9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019	63
9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	66
9.3 Kasstroomoverzicht (directe methode)	67
9.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	69
9.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	71
9.6 Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	78
9.7 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	83
9.8 Toelichting op de geconsolideerde balans	84
9.9 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	122
10. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2019	130
10.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2019 (vóór resultaatbestemming)	130
10.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019	133
10.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)	134
10.4 Grondslagen op de enkelvoudige jaarrekening	136
10.5 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019	137
10.6 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	160
10.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	169

OVERIGE GEGEVENS

11. OVERIGE GEGEVENS	173
11.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	173
11.2 Statutaire winstbestemming	175

BIJLAGEN

Bijlage 1: Leefbaarheid 2019 (exclusief personeelskosten) per gemeente	176
Bijlage 2: Persoonlijke gegevens bestuur en Raad van Commissarissen	177
Bijlage 3: Hoofd- en nevenfuncties bestuur en Raad van Commissarissen	178

1. ZORG VOOR ELKAAR

Hoe kunnen we al onze opgaven op het gebied van bouwen en verduurzamen volbrengen? Hoe zorgen we daarbij dat de huren betaalbaar blijven? En krijgen we de bouw in het huidige klimaat überhaupt wel van de grond? Het zijn vragen die de gemoederen in 2019 bezighielden – en die dus ook bij Wonen Limburg speelden. Daar komt bij dat er in het verslagjaar veel te doen was over de middenhuur. Wordt die groep wel voldoende bediend?

WAT ONS VERBAASDE

Allemaal terechte vragen, waarop we in 2019 als organisatie zo goed mogelijk antwoord hebben gegeven. Daarover later meer. Want wat ons in de maatschappelijke discussie erg verbaasde is hoezeer we als corporatie nog steeds worden gezien als stenenstapelaars. Ja, vastgoed is en blijft een heel belangrijk middel om onze doelen te bereiken. Maar we zeggen als organisatie al heel lang: het draait om mensen, niet om stenen. En we zien dat grote veranderingen in de zorg druk leggen op de mensen in onze wijken, buurten en dorpen. Veel mensen voelen zich simpelweg verlaten.

NOG MAAR HET BEGIN

Natuurlijk, de decentralisatie in de zorg is operationeel geland in de buurten en wijken. Daardoor is het beeld ontstaan dat het proces geslaagd is. Er is weinig besef dat dit nog maar het begin is. Bij Wonen Limburg merken we dat de ‘zachte’ kant van ons werk – zorgen voor mensen – steeds meer aandacht van ons vraagt. Onze medewerkers die voorheen werkzaam waren in de GGZ, zeggen dat ze nog nooit zo veel voor mensen hebben kunnen betekenen als nu. Op de een of andere manier wordt dat buiten onze organisatie nauwelijks opgepikt.

TWEEDELING NEEMT TOE

We denken wel te weten hoe het komt dat deze ontwikkeling verborgen blijft. Ze vindt namelijk vrijwel uitsluitend plaats in de wijken en buurten met veel sociale woningbouw. Die worden dus eenvormiger, waardoor de fysieke tweedeling in de samenleving toeneemt.

Ons antwoord daarop is tweeledig. Enerzijds werken we aan gemengde wijken, onder meer met een mix van sociale huur en vrijesectorwoningen. Anderzijds gaan we coalities aan met zorgpartijen. Samen bedenken we nieuwe manieren om bewoners de zorg en ondersteuning te bieden die ze nodig hebben, het liefst preventief.

DE ZACHTE KANT VAN ONS WERK

Die verandering zie je weerspiegeld in onze organisatie. Steeds meer medewerkers houden zich bezig met de zachte kant van het werk, terwijl we het werk aan ons vastgoed grotendeels uitbesteden aan ketenpartners. Samen met hen maken we de vertaalslag van maatschappelijke uitdagingen naar passende vastgoedoplossingen. Dat helpt ons om vrijer en creatiever te denken over wat nu de échte vragen en behoeften van onze bewoners zijn, en wat daarop een passend antwoord is.

PASSEND ANTWOORD

Zo’n passend antwoord kan allerlei vormen aannemen. In Urmond leverden we in 2019 bijvoorbeeld nieuwe woonruimte op voor de Sintigemeenschap. In de Auroraflat in Heerlen combineerden we energetische maatregelen met een kunstproject, om bewonersbetrokkenheid te stimuleren. Aan de Zuidsingel in Venray bouwden we energiezuinige woningen met een mix van huurprijzen. En op een aantal plekken zijn we bezig met alternatieve, duurzame bouwvormen, zoals de houten woningen van Nur Holz.

INVESTEREN IN VERDUURZAMING

Vastgoed is in onze visie dus geen doel, maar een middel om onze sociale doelstellingen te bereiken. We zorgen voor onze omgeving door te investeren in verduurzaming van het vastgoed. In 2019 zetten we de eerste stappen om een deel van onze voorraad aan te sluiten op Het Groene Net – een initiatief om Zuid-Limburg versneld van het aardgas af te krijgen. In Helden transformeerden we een bestaande buurt naar nul-op-de-meterwoningen.

En in een grootschalig renovatietraject werkten we verder aan de verduurzaming van 4.000 woningen, in het kader van onze meerjarige afspraken met vier ketenpartners. In 2019 besloten we dit traject met twee jaar te verlengen met 1000 woningen per jaar.

TALENTEN IN DE WIJK

Het onderhoud aan het vastgoed draait nooit alleen om de huizen zelf. We grijpen alle werkzaamheden in onze wijken en buurten aan om onze bewoners beter te leren kennen, om ze zo nog beter van dienst te kunnen zijn. Onze aanpak in de wijk Brukske in Venray is daarvan een mooi voorbeeld. Daar bezochten we bijna al onze bewoners. Om met ze te praten over wat beter kon aan hun huis en buurt. Maar ook over henzelf en hun talenten. Die aanpak leverde mooie nieuwe kennis, contacten en samenwerkingen op.

PERSPECTIEF VOOR BEWONERS

Wij geloven dat een betere buurt begint met perspectief voor bewoners. Als zij zingeving ervaren, dan voelen ze zich ook eerder verantwoordelijk voor een prettige leefomgeving. Werk of een andere dagbesteding die betekenis geeft, is daarom heel belangrijk. In 2019 waren we bijvoorbeeld aanwezig bij Door Limburg, een halfjaarlijks evenement voor werkzoekenden en hun familie. Geen banenmarkt, maar een leuk dagje uit, waarbij verenigingen en bedrijven een programma voor het hele gezin verzorgen. Een mooie manier om talent en vraag op de arbeidsmarkt te koppelen.

BEHOORLIJK GESLAAGD

Terug naar de vragen in de openingszinnen van deze inleiding: konden we onze opgaven op het gebied van goede, betaalbare huisvesting in 2019 volbrengen? We denken dat we daar heel behoorlijk in zijn geslaagd. Verduurzaming van onze voorraad zorgt ervoor dat de woonlasten ook bij stijgende energieprijzen dragelijk blijven. Investeren in perspectief voor bewoners bevordert de leefbaarheid in onze buurten en draagt daarmee bij aan de waarde van ons vastgoed. Bovendien ondersteunen we bewoners die dat nodig hebben op allerlei manieren bij het op orde houden van hun financiën. Bijvoorbeeld door te werken met de voorzieningenwijzer, die mensen de weg wijst naar de verschillende voorzieningen waarop ze wettelijk gezien recht hebben.

VOOR DE MIDDENINKOMENS

In 2019 had Wonen Limburg Accent een vliegende start. Met deze BV voldoen we aan de behoefte van mensen met een middeninkomen die in het middensegment willen huren. In 2019 startten we verschillende projecten

met daarin zowel sociale huurwoningen als duurdere Accentwoningen. Daarmee werken we aan huisvesting voor een groep die tussen wal en schip dreigt te vallen en aan leefbare, gemengde wijken.

WELKOM THUIS

Dat neemt niet weg dat er genoeg te doen is. Weinig grondposities en oplopende stichtingskosten blijven een zorg. En de transformatie van een vastgoedorganisatie met een sociaal hart naar een sociale organisatie die werkt met vastgoed, vraagt iets van onze mensen. Ook de komende jaren zal dat tijd, aandacht en inspanning vergen. En niet te vergeten de gevolgen van de coronacrisis die gaande is op het moment van schrijven. Een ingrijpende gebeurtenis voor geheel Nederland en dus ook voor alle werknemers, bewoners en andere betrokkenen van Wonen Limburg. Wat gaat dat nog teweegbrengen de komende maanden, misschien wel jaren? Voor nu bedanken we al onze medewerkers, bewoners, ketenpartners en belanghebbenden voor al hun inzet en betrokkenheid. Samen blijven we werken aan een welkom thuis, ook in tijden van crisis.

Ger Peeters en Wim Hazeu

2.

HIER STAAN WE VOOR

Wonen Limburg handelt volgens de in 2017 herijkte strategische koers Welkom Thuis. De kern daarvan is dat iedereen een thuis verdient. In 2018 gaven we de koers een praktische invulling in een dienstverleningsvisie, een duurzaamheidsvisie en een portefeuilleplan. Daarin beschreven we in totaal elf doelstellingen. Die vormen de graadmeter voor alles wat we doen. In 2019 toetsten we alle voorstellen tot besluitvorming aan de elf doelstellingen. Die doelstellingen zijn:

- 1. We bieden (zowel kwantitatief als kwalitatief) passende huisvesting aan onze beoogde doelgroepen.** Dat betekent: passend bij ieders individuele situatie, zowel wat betreft de buurt en bereikbaarheid, als de ruimte en betaalbaarheid.
- 2. Woningzoekenden van onze beoogde doelgroepen kunnen binnen een acceptabele termijn huisvesting vinden.** Samen met de gemeenten bekijken we continu of het woningaanbod in de regio voldoende en passend is. Door het inzetten van het tweehurenbeleid, waardoor iedereen op alle woningen kan reageren, nemen de wachttijden niet toe. Voor specifieke doelgroepen bemiddelen we rechtstreeks.
- 3. We bieden betaalbare woningen aan onze bewoners. Daarbij kijken we naar de totale woonlasten.** Het overgrote deel van ons aanbod is betaalbaar of middelduur. We hanteren bovendien een tweehurenbeleid, zodat we mensen met een lager inkomen een lagere huurprijs kunnen bieden. Daarnaast investeren we in verduurzaming van onze voorraad, om de totale woonlasten – dus inclusief energiekosten – beheersbaar te houden.
- 4. Wij zijn toegankelijk en dichtbij voor onze bewoners, ons netwerk en onze collega's en zijn flexibel en excellent in onze dienstverlening.** We vinden de optimale balans tussen systeemwereld en menswereld: we willen toewerken naar gezamenlijke verantwoordelijkheid voor elkaar. We organiseren ontmoeting met bewoners en netwerkpartners proactief, laagdrempelig en passend.
- 5. Iedereen voelt zich thuis en ervaart samenredzaamheid.** Dit houdt in dat we ons samen met bewoners, ketenpartners en nieuwe allianties in de wijk verantwoordelijk voelen voor het welzijn van bewoners in onze wijken en buurten.
- 6. We zetten ons in voor een beter perspectief voor onze bewoners.** Het netwerk en de directe omgeving van mensen bepalen voor een groot deel hun perspectief in het leven. Wij proberen mensen en hun omgeving zodanig te beïnvloeden, dat een keuze voor sociale participatie logisch en laagdrempelig is.
- 7. Wonen Limburg heeft een positieve impact op water, flora en fauna.** Ons vastgoed en ons handelen vervuult de omgeving niet en verrijkt die waar mogelijk. Denk aan de aanleg van groene daken en milieuvriendelijke materialen, maar bijvoorbeeld ook aan CO2-neutrale gebouwen en bouwprocessen.
- 8. We streven naar CO2-neutrale mobiliteit en ondersteunen onze bewoners en partners om hetzelfde te doen.** Ons doel is om ons zakelijk te verplaatsen zonder CO2 uit te stoten. Mobiliteit zorgt momenteel voor 20% van de totale CO2 uitstoot.
- 9. Wonen Limburg, partners en bewoners gebruiken alleen nog hernieuwbare energie en doen dit zo efficiënt mogelijk. Eerst willen we de vraag naar energie terugdringen.** Door bijvoorbeeld bestaande woningen te isoleren en gedragsbeïnvloeding. Voor de resterende energievraag gaan we over op hernieuwbare energie, bijvoorbeeld door aanleg van zonnepanelen, biomassa of zonneboilers.

10. We streven naar hergebruik van al onze materialen.

Eventuele extra benodigde materialen hebben een duurzame herkomst en zijn circulair. Wij zien onze woningen als grondstoffenbank. Als we toch nieuwe materialen nodig hebben zijn deze duurzaam geproduceerd en voor hergebruik geschikt.

11. We zetten duurzaam samen leven van mensen binnen en buiten de organisatie centraal en werken samen aan onze duurzame doelen.

We investeren in duurzaamheid om een fatsoenlijke levensstandaard voor onze bewoners te garanderen. Bovendien zorgen duurzaamheidsmaatregelen voor een leefbare woonomgeving. Bewoners voor wie die randzaken op orde zijn, zijn sneller geneigd om zelf, samen met ons, ook werk te maken van duurzaamheid.

MENSELIJKE MAAT

In onze strategische koers ligt het accent duidelijk op de menselijke maat. Dat betekent dat we zelf steeds meer op de sociale kant van ons werk actief zijn en dat we meer vastgoedgerelateerde taken laten uitvoeren door onze ketenpartners.

COMPLEXER WERK

Het werk dat we doen wordt steeds complexer. We krijgen vaker te maken met problematieken die voorheen het domein waren van de (intramurale) zorg. We zijn natuurlijk geen zorgverleners, maar we voelen ons wel verantwoordelijk voor het welzijn van onze bewoners. Daarom werken we nauw samen met partners in de wijk en proberen we individuele bewonersvraagstukken te beantwoorden met soms onorthodoxe oplossingen.

CREATIVITEIT EN FLEXIBILITEIT

Deze werkwijze vraagt creativiteit en flexibiliteit van ons allemaal. Om die omslag in denken en doen te maken, hebben we in 2019 belangrijke stappen gezet. In de eerste plaats startten we 'Thuis in...', een traject gericht op vertrouwen en een diepere dialoog met bewoners. Alleen daarmee komen we los van het systeemdenken en kunnen we bewoners echt helpen, in verregaande samenwerking met partners in de wijk.

VERANDERDE TAAKOPVATTING

In 2019 organiseerden we een aantal bijeenkomsten voor medewerkers: twee zogenaamde de-wereld-draait-doorsessies en een inspirerende tweedaagse. In die bijeenkomsten bespraken we welke thema's we als organisatie belangrijk vinden en hoe we met onze verschillende talenten invulling kunnen geven aan onze veranderde taakopvatting. Die sessies krijgen in 2020 een vervolg.

3.

WONEN EN LEVEN

Traditioneel beschouwden we wonen en leven als twee aparte domeinen. In eerdere jaarverslagen verantwoordden we in het hoofdstuk wonen onderwerpen als dienstverlening, huurbeleid en klachtenafhandeling. Het hoofdstuk leven ging over leefbaarheidsinitiatieven, participatietrajecten en samen- en zelfredzaamheid. Nu Wonen Limburg transformeert naar een mensgerichte organisatie, zien we dat die twee domeinen steeds meer in elkaar overlopen. Zo gebruiken we ons huurbeleid als middel om buurten leefbaarder te maken en zelfredzaamheid te bevorderen. Klachten hebben vaak hun grond in leefbaarheidsproblematiek. En betalingsachterstanden zien we steeds beter als een symptoom van dieperliggende problemen, die vaak te maken hebben met welzijn en participatie. In dit jaarverslag verantwoorden we de thema's wonen en leven daarom integraal.

SLUITENDE KETEN VAN WONEN EN ZORG

In onze wijken en buurten zien we een kloof tussen de zich terugtrekkende overheid en de burger. Veel bewoners redden zich prima. Maar als iemand net iets meer zorg of begeleiding nodig heeft dan gemiddeld, leidt dat vaak tot vereenzaming of sociale problematiek. In het verslagjaar hebben we veel nagedacht over hoe we in dat krachtenveld als woningcorporatie de verbindende schakel kunnen zijn. Hoe kunnen we een sluitende keten organiseren van wonen en zorg? En wat voor platform hebben we daarbij nodig?

NIEUWE NETWERKEN EN PARTNERSCHAPPEN

In 2019 bouwden we aan netwerken en partnerschappen met zorgorganisaties en maatschappelijke organisaties in de wijken en buurten. Samen voerden we pilots en projecten uit om te bepalen hoe we gezamenlijk onze dienstverlening konden verbeteren. Met onze deurwaarder bespraken we bijvoorbeeld welke bewoners het vaakst te maken hadden met een huurachterstand. Die bewoners benaderden we actief om de achterliggende problematiek zichtbaar te maken en ze waar nodig door te verwijzen naar de juiste instanties. We gingen ook in gesprek met werkgevers, zodat we bijvoorbeeld bij grotere ontslagrondes kunnen monitoren welke bewoners van Wonen Limburg daardoor

worden geraakt. Ook volgden onze medewerkers een cursus Mental Health First Aid (MHFA), waarin ze verschillende psychische aandoeningen leerden herkennen. Ze leerden daarnaast hoe ze het beste konden omgaan met mensen met die aandoeningen. Zo proberen we factoren die het welzijn van bewoners beïnvloeden zo vroeg mogelijk te signaleren.

3.1 HUURBELEID

Betaalbaar wonen vinden we een randvoorwaarde voor leefbare buurten. Een belangrijk instrument om de betaalbaarheid van onze woningen te garanderen, is een eerlijk huurbeleid. Dat huurbeleid vullen we aan met praktische maatregelen om de betaalbaarheid te bevorderen.

A. We hanteren een tweehurenbeleid

Sinds 2016 gebruiken we in het kader van passend toewijzen een tweehurenbeleid. Voor woningen die worden toegewezen gelden twee huurprijzen: de geadverteerde huurprijs en een inkomensafhankelijke, lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt alleen als het huishouden dat de woning krijgt toegewezen, huurtoeslaggerechtigd is. Zo kunnen we gezinnen met een lager inkomen toch een goed thuis bieden. Bovendien hebben alle huurders zo maximale keuzevrijheid in het woningaanbod. Mede door dit beleid hebben wij in 2019 1.301 woningen passend toegewezen bij Stichting Wonen Limburg enkelvoudig, van in totaal 1.363 verhuringen aan huurtoeslaggerechtigden. Dat is 95,5%.

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

Wij vinden dat we er als woningcorporatie ook moeten zijn voor mensen met een middeninkomen. Dat zijn huishoudens die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een eigen woning te kopen. In de Woningwet van 2015 is bepaald dat dit geen kerntaak is van een woningcorporatie. Daarom hebben we Wonen Limburg juridisch gesplitst en Wonen Limburg Accent opgericht. Met Wonen Limburg Accent richten we ons op huurders met een inkomen van € 35.000,- tot € 60.000,- bruto

per jaar en de categorie woningen met een huurprijs van € 720,- tot € 950,- per maand. Via dividenduitkeringen gaan we de winst uit deze onderneming inzetten voor onze sociale huisvestingsopgave. Zo draagt Wonen Limburg Accent ook indirect bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

2019 kende na het opstartjaar 2018 een vliegend vervolg, met de aankoop van een aantal complexen, voorbereidingen voor nieuwbouw en aankoop op verschillende plekken in Limburg en de lancering van het verhuurplatform wonenlimburgaccent.nl. Een volledig overzicht van de activiteiten staat in het eigen jaarverslag van Wonen Limburg Accent.

C. We beperken de jaarlijkse huurverhoging

In 2019 hanteerden we net als in voorgaande jaren een gematigde huurverhoging voor iedereen. Dit betekent dat alle huurders maximaal een inflatievolgende (1,6%) huurverhoging kregen.

D. We willen voorkomen dat (huur)schulden oplopen

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

E. We zetten budgetcoaches in

Als we in contact zijn met mensen met betaalachterstanden, proberen we samen te komen tot structurele oplossingen. Zo kunnen alle huurders met betaalproblemen op kosten van Wonen Limburg gebruikmaken van een budgetcoach om hun financiële situatie op orde te krijgen. Door huurders vroegtijdig te ondersteunen bij hun administratie kunnen we vaak (grotere) schulden voorkomen. In 2019 zijn deze budgetcoaches ingezet voor 79 huurders in ons werkgebied.

F. Met energiemaatregelen dragen we bij aan de betaalbaarheid

In de periode 2017-2022 voeren we bij ongeveer 6.000 woningen door heel Limburg energiemaatregelen uit, zonder dat daar een huurverhoging tegenover staat. Omdat de energielasten dalen, nemen de totale woonlasten voor deze bewoners af.

We geven bewoners ook voorlichting over energiebesparing. Daarvoor zetten we onder meer energiecoaches in. In 2019 openden we in de buurtwinkel in Weert een Duurzaamheidsloket. Onze energiecoaches beantwoorden hier samen met mensen van WeertEnergie vragen over duurzaam energiegebruik.

G. We werken samen met partners om de betaalbaarheid te bevorderen

Samen met bewoners en partners bedenken we steeds nieuwe manieren om de betaalbaarheid van onze woningen te verbeteren. In 2019 experimenteerden we bijvoorbeeld met de voorzieningenwijzer. Die helpt huishoudens beter gebruik te maken van regelingen, belastingvoordelen en toeslagen. In Weert boden we honderd huishoudens een gratis adviesgesprek aan, in Roerdalen vijftig. Met de geboden tips in deze gesprekken kunnen bewoners jaarlijks tot honderden euro's besparen.

3.2 WOONRUIMTEVERDELING

Sinds 2011 bieden we onze woningen samen met een aantal andere woningcorporaties aan via de website thuisinlimburg.nl. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting) spelen we in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en spoedzoekers. In 2019 sloot Vincio Wonen zich aan bij thuisinlimburg.nl. En ook Wonen Zuid maakt nu voor haar complete aanbod gebruik van het platform.

Eind 2019 deden 12 woningcorporaties mee met Thuis in Limburg met 97.380 verhuureenheden. Dat is 70% van het totaal aantal sociale verhuureenheden in Limburg. In 2020 sluiten nog 3 corporaties aan.

In 2019 verhuurden we 1.942 woningen via thuisinlimburg.nl.

Een thuis voor statushouders

Statushouders zijn vluchtelingen die een verblijfsstatus hebben gekregen en dus recht hebben op een eigen woning. De gemeenten waarin Wonen Limburg werkzaam is, hebben allemaal een flinke opgave om deze doelgroep te huisvesten. Voor het overgrote deel lukt dat binnen het reguliere woningbezit. In 2019 boden we 159 statushouders verspreid over 53 huizen een nieuw thuis. Het aantal aan statushouders aangeboden woningen bedraagt 3% van alle opnieuw verhuurde woningen.

Mutatiegraad en leegstand

De gemiddelde mutatiegraad van het woningbezit van Stichting Wonen Limburg bedroeg in 2019 7,8%. De mutatiegraad bij Wonen Limburg Accent bedroeg 14,1%.

De leegstand was in 2019 1%. In 2019 zijn twee complexen leeggekomen die nog niet zijn gesloopt: de Bosweg in Montfort en de Prins Bernhardstraat in Venray. De Dempseyflat in Sittard en de Saffierflat in Heerlen kwamen in verband met een renovatie voor een groot deel leeg te staan. Tot slot is eind 2019 de huur van een voormalig verzorgingstehuis aan de Willem-Alexanderlaan in Sint Odiliënberg opgezegd. We onderzoeken waar op deze locatie behoefte aan is.

3.3 BETALINGSACHTERSTANDEN

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

Ontruimingen

Soms is een ontruiming helaas onvermijdelijk. In 2019 ontruimden we 34 woningen (2018: 40 en 2017: 23). In 29 situaties was een betalingsachterstand de reden. In al deze situaties organiseerden we met onze netwerkpartners een vangnet voor de betrokken bewoners. Behalve een betalingsachterstand zijn er niet-beïnvloedbare redenen om een woning te ontruimen. Denk aan de aanwezigheid van een hennepplantage. In 2019 ontruimden we in vijf situaties om dit soort niet-beïnvloedbare redenen.

3.4 HUURDERSPARTICIPATIE

We werken nauw samen met de Huurdersraad, waarin vier regionale huurdersorganisaties vertegenwoordigd zijn. In een eigen verslag (zie hoofdstuk 7) legt de Huurdersraad verantwoording af over zijn bijdrage in 2019.

Informele participatie

Het overleg met de Huurdersraad is de formeel vastgelegde huurdersparticipatie. Samen met de raad zoeken we naar manieren om ook op meer informele manieren bewoners te betrekken bij belangrijke thema's en planvorming. Het liefst doen we dat zo vroeg mogelijk in het proces, zodat bewoners ook echt invloed hebben

over hoe een project of beleidsregel uiteindelijk vorm krijgt. Een belangrijke eerste stap is dat we het contact met huurders verdiepen. Bij onze wijkaanpak in de Venrayse wijk Brukske gingen we bijvoorbeeld met vrijwel alle huishoudens in gesprek over allerlei zaken die verder gingen dan hun eigen woning en woonomgeving.

Verhalenfestival

Ook de Dag van het Huren stond in 2019 in het teken van dieper contact met onze bewoners. We organiseerden een Verhalenfestival, waarbij we al onze bewoners uitnodigden om samen te komen luisteren naar grote en kleine verhalen. Zoals een verhaal van een statushouder die probeert een plekje in onze maatschappij te krijgen, van mensen die zich inzetten voor de dak- en thuislozen, verhalen van mensen die nog in de mijnen werkten, een rapper over zijn leven in Nederland en ook een theatervoorstelling over armoede. Ruim driehonderd bezoekers zorgden voor heel waardevolle ontmoetingen.

Registratie van meldingen en klachten

Een belangrijk overlegpunt met de huurdersorganisaties was de registratie en opvolging van meldingen en klachten die bij de huurdersorganisaties binnenkwamen. We hebben hierover afspraken gemaakt, waaronder een betere vastlegging en het aanwijzen van één vast aanspreekpunt binnen de organisatie voor klachtencontact met de huurdersorganisaties. Daarnaast stelden we een e-mailadres in voor klachten en trainden we medewerkers in omgaan met bewoners die een klacht hebben. Aan de hand van praktijkcases proberen we het bewustzijn van medewerkers rondom klachtenafhandeling te vergroten en we besteedden aandacht aan het thema klachtenafhandeling in ons bewonersblad In de buurt van...

3.5 LEEFBAARHEID

Leefbaarheid betekent: je prettig voelen in je woning en woonomgeving. Dat heeft te maken met de ervaren kwaliteit van de woning, de directe sociale omgeving en het ervaren gevoel van veiligheid. Wij willen dat bewoners zich zo veel mogelijk zelf verantwoordelijk voelen voor een leefbare buurt. Daartoe moeten allereerst de randvoorwaarden op orde zijn: het vastgoed moet in orde zijn en mensen moeten hun woonlasten kunnen dragen zonder zich af te vragen of er aan het eind van de maand nog geld is voor boodschappen. Daarna is het belangrijk om veel betekenisvol contact te hebben met bewoners. Naast de formele huurdersoverleggen proberen we daar steeds nieuwe vormen voor te vinden. Bewoners die zelf een initiatief opstarten voor hun straat of buurt, ondersteunen we met kennis en kunde, en soms met een financiële bijdrage. Tot slot verbinden we bewoners met (maatschappelijke) partners in hun omgeving.

In totaal zijn er dagelijks 25 wijk- en complexbeheerders in de wijken actief. Daarnaast werken vijftien leefbaarheidsmedewerkers actief samen met bewoners en netwerkpartners om complexe (overlast)situaties op te lossen. De 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.

Leefbaarheidsfonds

Bewoners die zelf de leefbaarheid van hun buurt willen verbeteren, kunnen daarvoor budget aanvragen uit ons Leefbaarheidsfonds. Een aanzienlijk deel van het geld uit het Leefbaarheidsfonds wordt in de buurtwinkels ingezet om ontmoetingen te stimuleren. Een opschoonmiddag of een feestelijke bijeenkomst voor de oplevering van een renovatie of voor een gezamenlijk buurtproject zorgt ervoor dat de samenredzaamheid wordt vergroot. Mensen kloppen makkelijker bij elkaar aan als zij elkaar goed kennen. Ook wordt het geld gebruikt om verschillende grotere activiteiten en projecten te starten, waarbij bewoners optrekken met professionele partners in de wijk om nieuwe initiatieven van de grond te krijgen.

Een aantal sprekende voorbeelden:

- Tuinproject St. Antoniusplein uit Urmond heeft een stukje grond van Wonen Limburg gesaneerd. De bewoners zijn aangemoedigd om zelf aan de slag te gaan met inrichting en gebruik.
- In Panningen heeft wijk- en complexbeheer via ons netwerk een nieuwe plek voor bewoners van Kapellerhof gevonden om elkaar te ontmoeten en gezamenlijk te eten. Bewoners uit de buurt omarmen dit initiatief. De organisatie van de bijeenkomsten is in handen van vrijwilligers.
- In de Norbertuswijk in Horst zetten bewoners samen met professionals een straatnetwerk op. Iedere straat heeft nu minimaal een contactpersoon voor leefbaarheids- en welzijnsvraagstukken. Belangrijk doel van dit netwerk: mensen en hun talenten zien en van daaruit verbindingen leggen met anderen, om zo vraag en aanbod te matchen.
- Bewoners van vier duplexwoningen in Eygelshoven gaan elkaar helpen met het tuinonderhoud. Wij faciliteren door klein tuingereedschap te leveren.
- In Oerraede Vlodrop hebben bewoners zelf een wijkcomité opgericht dat de uitstraling van de straat gaat verbeteren. Nieuwe bewoners worden geënthousiasmeerd om zich in te zetten voor de buurt. Zo is er een nieuwe bewoner die ook de tuin van een buurtgenoot bijhoudt.

3.6 LEEFBAARHEIDSINITIATIEVEN

'Thuis in...'-concept

In 2019 lanceerden we het concept 'Thuis in...', een traject gericht op vertrouwen en een diepere dialoog met bewoners. Binnen dit concept kunnen allerlei soorten ontmoetingen tussen bewoners onderling en van bewoners met Wonen Limburg en partners plaatsvinden. Het concept is erop gericht om de contacten met onze bewoners te versterken en waar mogelijk hun perspectieven te verbeteren. De buurtwinkels worden in 2020 ook volgens dit concept ingericht.

Aankoop Saffierflat

De Saffierflat in Heerlen staat al jarenlang bekend om de leefbaarheids- en veiligheidsproblematiek. In 2019 kochten we in nauwe afstemming met de gemeente Heerlen dit gebouw aan. Voordat we ons richtten op de renovatie van het gebouw zelf, zetten we een medewerker fulltime op de begeleiding van de bewoners van het gebouw. Vrijwel allemaal hadden zij behoefte aan een vorm van hulp of zorg, van budgethulp tot verslavingszorg. In een intensief traject met maatschappelijke partners hebben we een deel van hen al in het verslagjaar met de juiste begeleiding naar een reguliere woning kunnen verhuizen.

Kunst verbindt in Arurora

Ook in de Aurorafat in Heerlen wilden we met zowel een fysieke als sociale aanpak de leefbaarheid verbeteren. Zo voerden we in 2019 energetische verbeteringen uit. En gingen de bewoners met het kunstenaarsgezelschap Boa Mistura aan de slag om tot een ontwerp voor het uiterlijk van de flat te komen. In 2020 nemen ze gezamenlijk de kwast ter hand.

Wijkgerichte aanpak Brukske

Van de ruim tweeduizend huishoudens in de Venrayse wijk Brukske, huurt een groot deel een woning van Wonen Limburg. De afgelopen jaren investeerden we veel in verduurzaming en verbetering van de woningen. Toch kregen we signalen dat sommige bewoners vonden dat hun huizen beter konden. We hebben toen alle huishoudens in de binnenring aangeschreven en zijn uiteindelijk bij ruim 90 procent hiervan op huisbezoek geweest (750 huisbezoeken). We spraken met hen niet alleen over de technische kwaliteit van hun woning, maar ook over henzelf en over hoe zij de buurt ervaren. Dat leverde waardevolle inzichten op, en een actielijst waarmee we ook in 2020 verder aan de slag gaan.

3.7 SAMENWERKING MET ZORGPARTIJEN

Staatssecretaris Paul Blokhuis (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) bezocht in 2019 onder begeleiding van Wonen Limburg een aantal projecten in Venray. Die geven een mooi beeld van de vernieuwende manieren waarop Wonen Limburg samenwerkt met zorgpartijen en maatschappelijke organisaties.

Housing first

In Blitterswijk ging Blokhuis in gesprek met een bewoner die onder de vlag van Housing first passende huisvesting heeft gevonden. Housing First is een vorm van wonen met ambulante, intensieve begeleiding en bedoeld voor dakloze mensen met meervoudige problemen. De toewijzing van een woning is de start van een traject waarbij zelfstandig wonen het doel is.

Schuttersveld

In het voormalige verzorgingshuis Schuttersveld vinden samen wonen, zorgen en werken onder één dak plaats. Het gebouw vormt al jaren een centrale plek in de wijk. Met de nieuwe invulling van kompaswoningen en zorg en begeleiding door maatschappelijke partners (Unik, MET ggz, Wauw speciaal voor jou!, Buro Andersom, Stichting Kapstok en gemeente Venray) is deze functie blijven bestaan. Schuttersveld biedt perspectief voor alle bewoners in de wijk.

Herstelhuis

Op de eerste verdieping van het Schuttersveld bevindt zich het Herstelhuis. Hier kunnen mensen met psychische problemen die vastlopen in hun eigen huis, leven of omgeving maximaal veertien dagen bijkomen. Even afstand nemen en rust vinden. Ze kunnen er praten met ervaringsdeskundigen die zijn opgeleid tot hulpverlener. Of met lotgenoten die ook tijdelijk in een van de vier kamers van het Venrayse Herstelhuis logeren. Een kort verblijf in het Herstelhuis kan een crisis voorkomen of ervoor zorgen dat een opname in een kliniek niet meer nodig is. Venray heeft het eerste herstelhuis van Nederland.

't Laefhoês

In 't LaefHoês in America regelen dorpsbewoners zelf goede gezondheidszorg voor het hele dorp. Pal ernaast ligt ons woonzorgcomplex Aan de Brug. Door afnemende interesse voor de appartementen in dat gebouw, dreigde het zijn zorgfunctie te verliezen. In overleg met het bestuur van 't LaefHoês onderzochten we daarom in 2019 hoe we de krachten kunnen bundelen. De eerste stappen zijn ook al gezet: de tuinen van de gebouwen zijn samengetrokken. In de nieuw ontstane gedeelde tuin wordt een gezamenlijke kloostertuin gerealiseerd.

3.8 SAMENREDZAAMHEID

Op projectbasis werkten we in 2019 samen met bewoners aan de plannen voor hun woning en woonomgeving. Dat heeft een positief effect op wijken en buurten: bewoners die samen verantwoordelijkheid nemen voor het ontwerp en de inrichting van hun woonomgeving, zijn daarna eerder geneigd naar elkaar en hun omgeving om te kijken.

Piushof Panningen

In het verslagjaar werd de oude Piushof in Panningen gesloopt. Daar bouwen we nu in totaal 54 energiezuinige woningen. Met toekomstige bewoners, gemeente en andere geïnteresseerden praatten we niet alleen over de inrichting van onder meer het openbaar groen, maar ook over hoe mensen er met elkaar willen wonen. De Piushof wordt een 'ouderwets' hofje, met de bijbehorende saamhorigheid. Een plek waar altijd hulp is bij een lekke band en waar bewoners samen de barbecue aansteken. In 2020 worden de woningen opgeleverd.

Bosweg Montfort

De twintig huishoudens aan de Bosweg in Montfort kregen in 2018 te horen dat hun woning zou worden gesloopt. Samen met (toekomstige) bewoners en omwonenden startten we een traject om na te denken over de toekomst van de Bosweg: wat komt er straks terug? Wat vinden bewoners van belang? Zo gaven we bewoners en omwonenden de regie over hun eigen woning en woonomgeving. Uiteindelijk kregen zij onder meer de keuze uit verschillende woningtypen en de plaatsing van de woningen in het projectgebied.

Oude Trambaan Thorn

In 2019 leverden we het project aan de Oude Trambaan in Thorn op. In dit Samen Wonen project, richten de bewoners zelf de gezamenlijke tuin in en onderhouden deze. Zo willen we de ontmoeting tussen bewoners bevorderen.

Kelpen-Oler

In Kelpen-Oler hebben bewoners zelf een nieuw voorstel gemaakt voor de herinrichting van een gemeenschappelijke tuin. De onderlinge contacten leidden tot interesse in een coöperatieve woonvorm voor en door jongeren.

Zelfbeheer en wooncoöperaties

In verschillende gebouwen van Wonen Limburg doen bewoners aan zelfbeheer: ze doen zelf (een deel van) het onderhoud aan het gebouw en de directe omgeving, in ruil voor korting op de servicekosten. De meest vergaande vorm van zelfbeheer is de wooncoöperatie. In een wooncoöperatie zijn bewoners zelf grotendeels verantwoordelijk voor verhuur en beheer.

Stichting Wonen Ell

In 2019 kwam de droom van de Stichting Wonen Ell een stapje dichterbij. De stichting en Wonen Limburg tekenden de exploitatieovereenkomst om te komen tot een wooncoöperatie in het voormalige gemeenschapshuis Ellenhof. Wonen Limburg kocht dit pand van de gemeente en gaat het verbouwen tot tien appartementen. Er komen verschillende typen woningen, in verschillende prijsklassen.

Maatschappelijke kaart

Behaalde resultaten op het gebied van participatie en samenredzaamheid leggen we vast op ons online inspiratieplatform: de Maatschappelijke Kaart (zie maatschappelijkekaart.wonenlimburg.nl). Zo zijn resultaten goed inzichtelijk voor anderen en werken ze ter inspiratie en ondersteuning op andere plekken en met andere partners.

3.9 MEEDOEN IN DE MAATSCHAPPIJ

(Betaald) werk is niet alleen een kwestie van een financiële basis. Het zorgt er ook voor dat mensen meedoen in de maatschappij. We verdiepen ons daarom in de talenten van onze bewoners en proberen die te koppelen aan de arbeidsvraag van onze partners. Social return neemt een steeds belangrijkere plek in binnen onze bedrijfsvoering. Ook in de relatie met onze ketenpartners is social return voortdurend onderwerp van gesprek. In 2019 namen we de Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO) in gebruik. Dankzij dat instrument worden onze prestaties op het gebied van social return en die van onze ketenpartners op een eenduidige manier extern beoordeeld. Van onze ketenpartners verwachten we dat ze vanaf 2021 net als wij een PSO-certificering hebben. In 2019 verstuurden we daarover voor het eerst een digitale nieuwsbrief naar onze partners, die in 2020 wordt voortgezet.

Door Limburg

In 2019 waren we aanwezig bij Door Limburg. Dat is een halfjaarlijks, voor iedereen toegankelijk evenement georganiseerd door Limburgse bedrijven en organisaties. Het is nadrukkelijk geen klassieke banenmarkt, maar een leuke dag uit voor jong en oud. Bedrijven laten trots zien wat ze te bieden hebben, en onder meer sportverenigingen presenteren zich met leuke activiteiten. Bezoekers maken zo ongedwongen kennis met carrièremogelijkheden en vrijwilligerswerk in hun regio.

Go4it!

Onder de noemer 'Go4it!' verrichten Limburgse jongeren met een grote afstand tot de arbeidsmarkt (vrijwilligers) werk in de eigen wijk. Ongeveer de helft van hen vindt via Go4it! een (on)betaalde baan of stroomt door naar het onderwijs. Met hun werkzaamheden houden jongeren bovendien hun wijk leefbaar. Ten minste vier dagdelen in de week zijn ze bezig met klussen in de wijk, die onder meer worden aangedragen door (huurders van) Wonen Limburg. Go4it! is actief in Venray, Roermond en Heerlen. In Weert worden de activiteiten van Go4it! uitgevoerd door Kr8tig en Kansrijk in de Wijk.

Samenwerking ketenpartner en zelfregiecentrum Weert

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

De Donderberg in de lift

Wonen Limburg is partner in het meerjarige Wijkontwikkelingsplan (WOP) Donderberg. Samen met collega-corporatie Wonen Zuid, de gemeente Roermond en de provincie Limburg zeten wij ons in voor de fysieke, sociale en sociaaleconomische verbetering van de wijk. We bezitten relatief weinig woningen op de Donderberg, maar vinden een verbetering van deze wijk belangrijk voor heel Roermond.

HET AANTAL DEELNEMERS GO4IT! IN 2019

	DEELNEMERS IN 2019	AANTAL UITGEVOERDE KLUSSEN
Go4it! Venray	12	415
Kansrijk in de Wijk Weert	26	130
Zorggroep HD	8	40
Schoon GMS	ca. 15	ca. 100
Mac Horst aan de Maas en Mac Peel en Maas	ca. 20	ca. 20

3.10 DIENSTVERLENING EN HUURDERSTEVREDENHEID

De meeste meldingen en vragen komen telefonisch binnen. Het WoonAdviesTeam beantwoordde in 2019 iets meer dan 73.000 telefoontjes (2018: 78.000), gemiddeld ruim 6.000 per maand. Daarnaast beantwoordden onze gezamenlijke ketenpartners 59.780 (2018: 57.703) telefoontjes over reparaties, storingen en onderhoud.

Aedes benchmark

Branchevereniging Aedes voert sinds een aantal jaar een benchmark uit. Die maakt de voornaamste prestaties van corporaties op hoofdlijnen inzichtelijk. In 2019 werden nagenoeg alle Nederlandse woningcorporaties doorgelicht. De prestaties worden uitgedrukt in een letter:

A (bovengemiddeld presteren), B (gemiddeld presteren) of C (benedengemiddeld presteren). Wonen Limburg scoorde een B. Een aantal prestatievelden heeft betrekking op onze dienstverlening. We lichten de prestatievelden hieronder toe.

Huurdersoordeel

Het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie, uitgesplitst naar drie doelgroepen. Alle drie de doelgroepen zijn even tevreden als of tevredener dan het landelijk gemiddelde. Nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek geven ons allebei een 7,7 (tegenover respectievelijk 7,7 en 7,6 landelijk). Huurders die hun woning verlaten geven ons een 7,6 (tegenover 7,5 landelijk). Vooral met dat laatste cijfer zijn we erg blij: vergeleken met onze score in 2018 is het 0,6 punt hoger. We zien dus dat onze inzet effect heeft.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

De bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen. Wonen Limburg heeft in vergelijking met het landelijk gemiddelde een hoger percentage betaalbare huurwoningen. Bovendien lag de gemiddelde huurprijs van Stichting Wonen Limburg ten tijde van de benchmark met € 524,- enkelvoudig iets onder het landelijk gemiddelde van € 531,-. De benchmark betreft cijfers van 2018.

Onderhoud & verbetering

De onderhoudsprestaties van corporaties. Indicatoren zijn zowel de ervaren woonkwaliteit als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed. De ervaren woonkwaliteit ligt hoger dan het landelijk gemiddelde (7,1 versus 6,9).

Duurzaamheid

De duurzaamheid van de woningvoorraad van corporaties. Hierbij is aandacht voor de energetische prestatie en de CO2-uitstoot. Met de verduurzaming van onze woningen liggen we goed op schema. Met een gemiddelde energie-index van 1,58 zijn we hard op weg naar gemiddeld 1,40 in 2020. Omdat de grote ingrepen van de afgelopen twee jaar nog niet administratief in de labelsystematiek verwerkt is, scoren we nog net iets minder dan de gemiddelde energie-index in de branche (1,57).

Bedrijfslasten

De kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren. We brachten onze bedrijfslasten verder omlaag naar gemiddeld € 809,- per woning, tegenover € 785,- gemiddeld in de sector. Dit verschil is onder meer te verklaren door onze ambities en activiteiten op het gebied van leefbaarheid (die integraal onderdeel zijn van de bedrijfslasten).

KWH-huurlabel behouden

De waardering voor onze dienstverlening wordt maandelijks onderzocht door KWH (Kwaliteit Woondiensten Huursector). Dit keurmerk staat garant voor een goede dienstverlening en is gebaseerd op onderwerpen die huurders belangrijk vinden. Maandelijks sturen zij hiervoor vragenlijsten naar onze huurders om te vragen hoe de dienstverlening loopt. In 2019 werd de geldigheidsduur van het KWH-label voor Wonen Limburg verlengd tot maart 2021.

KLANTTEVREDENHEIDSSCORES 2019

ONDERWERP	CIJFER
Contact	7,2 (-0,1)
Huur opzeggen	7,8 (+0,2)
Woning zoeken	7,8 (-)
Reparaties	7,9 (+0,1)
Nieuwe woning	7,8 (+0,1)
Onderhoud	8,1 (-0,1)
Totaal	7,8 (+0,1)

Op alle KWH-onderdelen samen scoren we net iets hoger dan in 2018. Vooral het onderdeel huur opzeggen scoort hoger. Hieraan hebben we sinds 2018 extra aandacht besteed met een verbetertraject en de resultaten hiervan werken nog door. De overige onderdelen zijn redelijk stabiel, met steeds 0,1 punt verschil. Naar het onderdeel contact is in 2019 veel aandacht uitgegaan. We hebben de procedures voor de afhandeling van klantcontacten en klachten verder aangescherpt en nieuwe afspraken gemaakt met de Huurdersraad. Over heel 2019 zien we

op dit onderdeel weliswaar een teruggang, maar in het tweede gedeelte van 2019 was er een sterke stijging in de waardering. We werken ook in 2020 verder aan dit thema. Met name de integrale samenwerking tussen planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud en energetische projecten zal hier tot verdere verbetering moeten leiden.

Hogere tevredenheid sinds ketensamenwerking NPO

Natuurlijk zijn we kritisch op onze dienstverlening. Behalve de klachtenafhandeling onderzochten we in 2019 ook de waardering van onze digitale dienstverlening en de kwaliteit van de ketensamenwerking op het gebied van niet-planmatig onderhoud. Over dat laatste onderwerp organiseerden we een symposium. Ruim 130 gasten kwamen naar het Wonen Limburg Huis om de bevindingen over deze ketensamenwerking van de afgelopen vijf jaar met elkaar te delen. Een externe partij voerde voorafgaand aan de dag een evaluatie uit; de uitkomsten vormden de basis voor het symposium. Sinds de start van de ketensamenwerking is de tevredenheidsscore van bewoners behoorlijk verbeterd. De conclusie luidde daarom dat deze samenwerking in ieder geval nog twee jaar wordt verlengd.

Klachtenafhandeling

Huurders wenden zich tot Wonen Limburg in geval van klachten. We maken een onderscheid in ontevredenheidssignalen en klachten. Als we er samen niet uitkomen, kunnen huurders met hun klacht naar de bewonerscommissie, die indien nodig hierin bemiddelt. Als huurders het niet eens zijn met het besluit, kunnen ze een klacht indienen bij de Geschillencommissie.

In 2019 hebben we 55 klachten behandeld. Die hadden betrekking op het beleid van Wonen Limburg, reparatieverzoeken, onderhoudswerkzaamheden en leefbaarheidskwesties.

Naar aanleiding van de bevindingen is een aantal verbetermaatregelen uitgevoerd. Waaronder het aanscherpen van de afspraken met de ketenpartners voor het monitoren van offertes en het afhandelen van reparatieverzoeken. Daarnaast hebben we interne klachtenbuddy's benoemd om te helpen bij het afhandelen van klachten (voeren van het juiste gesprek). Verder is extra aandacht besteed aan communicatieuitingen; zowel schriftelijk als mondeling.

Geschillencommissie

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

andere personen die namens Wonen Limburg optreden. De onafhankelijke geschillencommissie bestaat uit drie leden:

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

In 2019 voerde Wonen Limburg het secretariaat van de geschillencommissie.

Geschillen

In 2019 werden tien geschillen (in 2018 waren dit er acht) met Wonen Limburg bij de geschillencommissie ingediend. Hiervan losten we er vijf op, waarna ze werden ingetrokken. Twee geschillen werden gegrond verklaard, één geschil deels gegrond. Eén klacht is doorverwezen naar de civiele rechter en het laatste geschil loopt nog.

4.

VASTGOED

4.1 ONZE OPGAVE IN VASTGOED

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

GEÏNTEGREERDE WIJKEN

We geloven in geïntegreerde wijken, met zowel sociale huurwoningen als woningen boven de huurtoeslaggrens (> € 720,42). Een variatie aan woningen en bewoners zorgt voor leefbare en kleurrijke wijken. Wonen Limburg Accent heeft een woningaanbod dat specifiek gericht is op de middeninkomens.

Ook bij de realisatie van onze vastgoedprojecten zorgen we dat verschillende inkomensgroepen door elkaar kunnen wonen. In 2019 leverden we het project Zuidsingel in Venray op, met 33 appartementen en 17 levensloopbestendige grondgebonden woningen. Hiervan zijn 38 woningen bestemd voor de sociale huur en 12 woningen voor de middenhuur.

TIJDELIJKE WONINGEN

Demografische ontwikkelingen hebben invloed op onze vastgoedopgave. De komende jaren stijgt met name in Noord- en Midden-Limburg het aantal huishoudens nog, om daarna af te nemen. In navolging van Zuid-Limburg begint dan ook in deze regio's de krimp. Om deze veranderende vraag op te vangen, werken we behalve met reguliere woningen ook met kwalitatief goede tijdelijke woningen. Deze woningen zijn over het algemeen goed verplaatsbaar. Zo voorkomen we leegstand en vangen we tegelijkertijd tijdelijke piekvragen op.

We noemen deze tijdelijke woningen onze Kompaswoningen; woningen voor mensen die even

geen vaste route volgen maar op hun persoonlijk kompas bewegen. Hierbij werken we nauw samen met marktpartijen. Sinds 2014 hebben we in de hele provincie ongeveer honderd Kompaswoningen opgeleverd. Dit kunnen tijdelijke woningen in bestaande gebouwen zijn, maar ook tijdelijke, verplaatsbare nieuwbouwconcepten. In 2019 namen we drie besluiten om 34 Kompaswoningen te realiseren in Weert, Montfort en Maasbracht. Dit zijn woningen waarin mensen met een urgente woonvraag snel terecht kunnen. Voor deze projecten kochten we de conceptwoning van Barli Base Duo en Hodes in Montfort aan. Die heeft twee slaapkamers en is zeer geschikt voor kleine huishoudens.

In Panningen verbouwden we voor Stichting Dichterbij samen met de gemeente Peel en Maas het voormalige pand van Centrum Jeugd en Gezin. Hierin creëerden we elf tijdelijke woningen voor cliënten van Dichterbij. Het pand blijft in eigendom van de gemeente. Door tijdelijk het beheer van dit gebouw over te nemen, voorzien we in de urgente huisvestingsvraag van Dichterbij en geven we een bestaand gebouw een (tijdelijk) tweede leven.

WONINGEN GESCHIKT VOOR JONG EN OUD

De bevolking wordt gemiddeld ouder en ouderen blijven langer thuis wonen. Daarom zijn de woningen die we toevoegen aan de woningvoorraad zoveel mogelijk levensloopbestendig, of op termijn levensloopbestendig te maken. Deze woningen zijn inzetbaar voor jong en oud. Daardoor ontstaan gevarieerde buurten en wijken, waarin mensen iets voor elkaar kunnen betekenen. Denk bijvoorbeeld aan mantelzorg en andere vormen van samenredzaamheid.

Ook bestaande woningen zijn vaak met relatief eenvoudige middelen makkelijker toegankelijk te maken voor ouderen. In het Huis van Morgen in Panningen laten we in een wat oudere demonstratiewoning zien wat bewoners zelf kunnen doen. We werken hierin samen met partners.

In 2019 leverden we ruim zestig levensloopbestendige woningen op in de projecten: Zuidsingel, Venray; Aan de Kreppel, Heythuysen; Wiejerd, Montfort en Oude

Trambaan in Thorn. In Venray zijn in het project Zuidsingel nog eens 33 appartementen met lift opgeleverd, die geschikt zijn voor jong en oud. We namen in 2019 ook verschillende investeringsbesluiten voor breed inzetbare woningen, waarvan de bouw in 2020 start. Een voorbeeld hiervan is een project van zestien woningen aan de Kruitweg in Venray.

In Venray realiseerden we het project San Damiano, waarin achttien cliënten van MetGGZ en Dichterbij onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Dankzij deze woonvorm hebben cliënten een eigen woning middenin de maatschappij.

VERNIEUWING VAN ONS BEZIT

We passen ook onze bestaande voorraad aan, aan de veranderende woonbehoeften van onze bewoners. Die werkzaamheden combineren we waar mogelijk met de energetische verbetering van ons vastgoed. Een aantal voorbeelden uit 2019:

- We startten de aanpassing van het woongebouw Kuiperplein in Horst. Deze appartementen worden beter toegankelijk gemaakt voor mensen met een zorgvraag. Denk aan een ruimte voor scootmobiel en aan verbrede doorgangen. Tegelijkertijd investeren we in de energieprestatie en de uitstraling van het gebouw, met onder meer twee groene gevels.
- In de Dempseyflat in Sittard worden 37 kleine appartementen herontwikkeld naar 22 ruimere appartementen. Daarnaast investeren we in duurzame energieopwekking en onderzoeken we hoe het gebouw gasloos te maken is.
- In Helden transformeerden we 43 bestaande eengezinswoningen samen met de bewoners naar nul-op-de-meter-woningen. Dit project vloeit voort uit de

samenwerking Stroomversnelling Huur.

- In St. Odiliënberg transformeerden we, wegens gebrek aan vraag, een bestaande groepswooning naar twee eengezinswoningen. Deze woningen passen goed in onze portefeuille en zijn breed inzetbaar.
- In Maasbree verbouwen we een leegstaande ruimte in de Clockenslagh tot vier appartementen.

4.2 ONS WONINGBEZIT

In 2019 verkocht Stichting Wonen Limburg 220 eenheden. Hiervan bevonden zich 108 eenheden in het voormalige verzorgingstehuis Ter Eyck, waardoor onze verkoopaantallen dit jaar hoger liggen dan voorgaande jaren. Daarnaast namen we 97 eenheden uit exploitatie, waarvan 77 eengezinswoningen zijn gesloopt en 20 eenheden zijn vervangen of een andere bestemming hebben gekregen.

Verder kocht Stichting Wonen Limburg zeven woningen van particulieren in het kader van onze opgave in de regio Parkstad of vanuit een terugkoopregeling. Andere proposities die ons werden aangeboden pasten niet binnen onze portefeuille of we kwamen niet tot prijsovereenstemming.

In 2019 kocht Wonen Limburg Accent 19 woningen en parkeerplaatsen in het complex Reyershof in Roermond en namen die in exploitatie. We maakten daarbij afspraken met onze ketenpartner om deze appartementen bij mutatie te laten aansluiten op het gewenste kwaliteitsniveau. Daarnaast kwamen we in december 2018 overeen inzake de aankoop van het complex Nolenshof in Geleen, waarvan de notariële overdracht in 2019 plaatsvond. Dit betreft 33 appartementen en 35 parkeerplaatsen.

	STICHTING WONEN LIMBURG 2019	WONEN LIMBURG ACCENT 2019	TOTAAL 2019	TOTAAL 2018
Woonruimte	23.080	1.838	24.918	25.001
Bedrijfsruimte	14	142	156	176
Intramuraal	1.141	3	1.144	1.204
Maatschappelijk vastgoed	153	2	155	96
Parkeren	1.181	1.767	3.585	3.526
Overig	16	15	31	33
VOV	25	19	44	45
Beheer derden	70	0	70	25
Bestemd voor verkoop	26	2	28	16
Vastgoed ten dienste van de exploitatie	7	0	7	3
TOTAAL	26.350	3.788	30.138	30.125

4.3 WAT DEDEDEN WE AAN NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE?

OPGELEVERDE PROJECTEN

In 2019 leverden we 11 projecten op met in totaal 178 woningen.

OPGELEVERD IN 2019

Naam	Locatie	APPAR- TEMENT	GROND- GEBONDEN WONING	MAAT- SCHAPPE- LIJK	ZORG	Samenwerking ketenpartner	DAEB/ niet-DAEB
		Aantal	Aantal	Aantal	Aantal		
Zuidsingel	Venray	33	17			ja	DAEB/ niet-DAEB
Oude Trambaan	Thorn		24			ja	DAEB
Aan de Kreppel	Heythuysen		14			ja	DAEB
6 woningen voor Sinti	Urmond		6			ja	DAEB
De Wiejerd	Montfort		9			ja	DAEB
San Damiano	Venray	18				nee	DAEB
Schuttersveld	Venray			5		ja	DAEB/Transformatie
Stroomversnelling	Helden		43			nee	DAEB/ Stroomversnelling
Antoniuspark	Horst		4			ja	DAEB
Beukenlaan	St. Odiliënberg		2			nee	DAEB/Transformatie
Californischeweg	Grubbenvorst		3			nee	DAEB
TOTAAL		51	122	5	0		

PROJECTEN IN UITVOERING

Eind 2019 waren 28 projecten in uitvoering.
In totaal gaat het om 669 woningen.

IN UITVOERING IN 2019

Naam	Locatie	APPAR- TEMENT	GROND- GEBONDEN WONING	MAAT- SCHAPPE- LIJK	ZORG	Samenwerking ketenpartner	DAEB/ niet-DAEB
		Aantal	Aantal	Aantal	Aantal		
Antoniuspark	Horst		4			ja	DAEB
Vondersestraat	Horst		8			ja	DAEB
Werthaboulevard	Weert	75				ja	DAEB
Appartementen Brukske	Venray	20				nee	DAEB
SGL Weert	Weert				20	ja	DAEB
Kuiperplein	Horst	48				ja	DAEB/ Energie
Clockenslagh	Maasbree	4				ja	DAEB/ Transformatie
Dempsey flat	Sittard	38				ja	DAEB/ Transformatie
De Afhang	Horst		40			ja	DAEB
Piushof	Panningen		54			ja	DAEB/ niet-DAEB
Zeer energiezuinige renovaties	Venray, Sevenum en Maabree	48	53			nee	DAEB Energie
Hof van Langfoor	Sittard	28				nee	niet-DAEB
Houten woningen	Weert		16			nee	DAEB
Ellenhof	Eil	11				nee	DAEB/ Transformatie
De Comert	Grubbenvorst		10			nee	DAEB
Kattekop fase 3	Urmond		11			nee	DAEB
Kruitweg	Venray		16			nee	DAEB
Kompaswoningen	Weert		14			nee	DAEB
Kompaswoningen	Maasbracht		10			nee	DAEB
Vervangen woonwagens	Weert, Sittard		3			nee	DAEB
HTS - Dr. Jaegerstraat	Heerlen		13			nee	DAEB
Manresa	Venlo	42				nee	niet-DAEB
Annadaelstraat	Sittard		8			nee	DAEB
Loft28	Weert	33				nee	niet-DAEB
Aan de Heuvel	Venray		16			nee	niet-DAEB
Bosweg	Monfort		10			nee	DAEB
Marktstraat	Venray	15				nee	DAEB
Politiebureau	Herkenbosch			1		nee	DAEB
TOTAAL		362	286	1	20		

PROJECTEN IN VOORBEREIDING

Eind 2019 waren 15 projecten in de voorbereidingsfase.
In totaal gaat het om 276 woningen.

IN VOORBEREIDING IN 2019

Naam	Locatie	APPAR-	GROND-	MAAT-	ZORG	Samenwerking ketenpartner	DAEB/ niet-DAEB
		TEMENT	GEBONDEN WONING	SCHAPPE- LIJK	Aantal		
Leunen Zuid	Venray		23			nee	DAEB
Prins Bernhardstraat	Venray	20	4			nee	DAEB
Bosweg	Montfort		20			nee	DAEB
Donderberg	Roermond	12	4			nee	DAEB
Petrusberg	Sint Odiliënberg	15	16			nee	DAEB/ niet- DAEB
Laarveld fase 3	Weert		25			nee	DAEB
Aldenhofpark	Hoensbroek		20			nee	DAEB
Plint Maria Wijngaard	Weert	4				nee	DAEB
Saffierflat	Heerlen	24				nee	DAEB
Voormalig kantoor							
Wonen Limburg	Urmond	3				nee	DAEB
Doolingsbenden	Grubbenvorst		8			nee	DAEB
VMBO locatie	Panningen		18			nee	DAEB
Houbenakker	Weert		10			nee	DAEB/ niet- DAEB
Hofjeswoningen	Weert		10			nee	DAEB
Kompaswoningen	Heerlen	40				nee	DAEB
TOTAAL		118	158	0	0		

4.4 ONDERHOUD

Prettig wonen begint bij een goede, betaalbare woning. We onderhouden onze woningen en gebouwen daarom goed. Er komen steeds meer en nieuwe technische mogelijkheden om de kwaliteit van ons bezit te monitoren. In 2019 ronden we de pilot resultaatgericht samenwerken (RGS) af en zijn we 'live' gegaan met de verdere implementatie van RGS voor het schilderwerk. Dit houdt in dat ongeveer tweehonderd complexen in het softwarepakket RGS+ zijn opgevoerd en voorzien van scenario's. Dit programma zorgt ervoor dat we het onderhoud samen met de schildersbedrijven zo efficiënt mogelijk kunnen inrichten. In 2020 volgen ook alle overige complexen.

We experimenteerden ook met het gebruik van sensoren om de kwaliteit van materialen te monitoren. In 2019 selecteerden we vier complexen in Weert waar we dit gaan toepassen. De bewoners zijn hierover geïnformeerd en eind 2019 vonden op de TU/e de eerste testen plaats in het lab.

4.5 INCIDENTEN

In 2019 hadden we helaas te maken met een aantal incidenten, waaronder 29 brandincidenten (2018: 28).

In een complex in Horst werd bij bewoners ingebroken, nadat meerdere sleutelkluisjes waren opengebroken. Met onze zorgpartners onderzoeken we hoe we dit in de toekomst kunnen voorkomen.

Op twee verschillende plekken in Weert trof de politie in 2019 overleden personen aan in de woning. Dit geeft eens te meer aan dat vereenzaming aandacht behoeft van ons en onze partners in de wijken.

In meerdere buurtwinkels kregen medewerkers te maken met bedreigingen en agressie van (verwarde) bewoners. Gelukkig werd hierbij geen lichamelijk letsel toegebracht, maar in enkele gevallen is wel besloten om aangifte te doen. Waar nodig kregen onze collega's hulp. In sommige gevallen hebben wij samen met onze partners ook hulp kunnen bieden aan de betrokken bewoners.

4.6 DUURZAAMHEID

We willen zo goed mogelijk omgaan met de biodiversiteit, het klimaat, onze grondstoffen, de natuur en de menselijke basisbehoeften. Hoe we dat doen, hebben we in 2018 gedefinieerd in onze duurzaamheidsvisie. Daarin beschrijven we onze langetermijndoelstellingen die Wonen Limburg klaar voor morgen maken. We onderscheiden daarin de thema's Duurzaam Samen Leven, Materialen, Groen, Energie en Mobiliteit. In hoofdstuk 2 leest u hier meer over.

Op duurzaamheidsgebied hadden we in 2019 een primeur in de sociale woningbouw in Nederland: we startten met de voorbereiding van de realisatie van zestien energiezuinige houten woningen van het merk 'Nur Holz' in Weert. Deze woningen zijn volledig gemaakt van hout en worden helemaal duurzaam gerealiseerd. Er zitten zelfs geen stalen spijkers of schroeven in en er wordt geen lijm gebruikt. De elementen worden vastgezet met grote schroeven van beukenhout.

ONZE KORTE TERMIJNDOELSTELLINGEN

In het kader van Energie doen we al heel veel. Hiervoor formuleerden we eerder in het portefeuilleplan onze kortetermijndoelstellingen:

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

Wonen Limburg wil in 2050 volledig CO₂-neutraal zijn. Dat houdt in dat onze woningen geen gebruik meer maken van fossiele brandstoffen, maar van duurzame energie. Daarnaast zijn alle materialen en grondstoffen die we gebruiken in het vastgoed vanaf dat moment duurzaam gewonnen en geproduceerd. We streven ernaar om in 2030 al een aanmerkelijk deel van onze woningen aardgasloos te hebben gemaakt. Momenteel zijn we bezig om ons portefeuilleplan te herijken en dit verder uit te werken, zie paragraaf 4.7 voor een korte toelichting op het proces.

De doelstellingen zijn vertaald naar beleid voor bestaande bouw en nieuwbouw. In 2019 hebben we hiervoor een aantal lopende, maar ook nieuwe maatregelen actief ingezet:

Minimaal energielabel B bij renovatie

Om de gemiddelde energie-index en daarmee het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad te verbeteren, voeren we vanaf 2011 energetische renovaties uit aan onze woningen. In 2017 hebben we een grootschalige energetische verbetering van 4.000 woningen aanbesteed en gegund. Dit betekent dat we ook in 2019 weer gemiddeld twintig woningen per week aanpakten en opleverden. Hier is een investering van ongeveer 33 miljoen euro (2019) mee gemoeid. Dit doen we om het comfort van de woningen te verbeteren en het gebruik van fossiele brandstoffen te verminderen. Het heeft bovendien een gunstig effect op de totale woonlasten van onze bewoners. In 2019 hebben we besloten om deze aanpak nog twee jaar te verlengen zodat we dit tot en met 2022 zonder huurverhoging uitvoeren. De energielasten van bewoners dalen dus sterk, terwijl de huur gelijk blijft. De werkzaamheden bestaan, waar nodig en mogelijk, uit vloer- en spouwisolatie, dakisolatie, een nieuwe HR-ketel, HR++ glas, nieuwe kozijnen en zonnepanelen. In 2019 zijn 1.167 woningen energetisch aangepakt en is een flinke stap gezet om eind 2020 4.000 woningen gereed te hebben.

Zeer energiezuinige bestaande woningen

Onder de vlag van het initiatief de Stroomversnelling verduurzamen we woningen tot nul-op-de-meter. Dat zijn heel goed geïsoleerde woningen die over een heel jaar gezien energetisch zelfvoorzienend zijn. In 2019 zijn in Helden 43 woningen getransformeerd naar nul-op-de-meterwoningen. Helaas zijn dergelijke renovaties nog erg duur. Ook dit jaar hebben we gezocht naar betaalbare oplossingen om deze forse renovaties te kunnen uitvoeren binnen de bestaande voorraad. Dit blijft een grote uitdaging die dit jaar niet tot succes heeft geleid. We blijven in gesprek, houden nieuwe toepassingen in de gaten en dagen de markt uit tot innovatie. In onze zoektocht naar betaalbare en realiseerbare mogelijkheden om onze woningen energieneutraal te maken, besloten we in 2019 om een innovatieve hoogtemperatuur installatie aan te schaffen. Met een aantal van deze installaties is het mogelijk om 320 collectief gestookte appartementen gasloos te maken. De uitvoering hiervan zal starten in 2020 in Venray en Weert. Door de hoge temperatuur kan deze installatie aangesloten worden op de bestaande leidingen en wordt er alleen gebruik gemaakt van natuurlijke koudemiddelen. Tevens is het mogelijk om deze installaties te verplaatsen en kunnen ze indien gewenst in de toekomst dus ook elders ingezet worden. Uiteraard zijn alle nieuwbouwwoningen in 2019 gasloos opgeleverd.

Zeer energiezuinige nieuwbouw

Bij onze nieuwbouwprojecten zijn zeer zuinige woningen met EPV sinds 2017 de norm. EPV staat voor energieprestatievergoeding. Dat is een vergoeding die we onze huurders mogen vragen voor maatregelen om hun woning energieneutraal en aardgasloos te maken. De projecten die we in 2019 met EPV realiseerden, zijn: Oude Trambaan (Thorn), Aan de Kreppel (Heythuysen), De Wiejerd (Montfort).

In 2019 startte de bouw van 54 EPV-woningen in Panningen in het plan Piushof. Daarnaast beginnen we in 2020 met de plannen Kruitweg, Venray; de Afhang in Horst; Vondersestraat, Horst; Dr Jaegerstraat, Heerlen en De Comert in Grubbenvorst, met de bouw van in totaal 87 EPV-woningen.

ENERGIE-INDEX	<=0.60	0.61-0.8	0.81-1.20	1.21-1.40	1.41-1.8	1.81-2.10	2.11-2.40	2.41-2.70	>=2.71
ENERGIE-LABEL	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Heerlen	60	43	358	238	811	220	202	80	187
Horst	29	66	491	382	869	426	151	65	24
Panningen	45	130	603	325	575	421	186	67	37
Roermond	12	63	709	820	1378	450	217	106	62
Sittard - Urmond	12	4	232	201	873	335	150	41	48
Venray	76	202	1254	565	1096	672	133	30	22
Weert	17	76	1038	535	1216	1000	269	109	61
VVE		4	411	518	1003	308	80	24	10
TOTAAL	251	588	5096	3584	7821	3832	1388	522	451

Wonen Limburg is actief bezig om de data rondom de energielabelling op orde te krijgen. Hiervoor start zij in 2020 een samenwerking met Nibag voor een periode van 4 jaar om de labelling verder up to date te brengen en aan te laten sluiten bij de op handen zijnde wetswijziging vanaf 2021.

4.7 ZO DOEN WE ONZE VASTGOEDSTURING

Ons huidige portefeuilleplan is na twee jaar toe aan een herijking. Dat heeft onder meer te maken met de ambities uit de nieuwe duurzaamheids- en dienstverleningsvisies van Wonen Limburg. Die ambities op het gebied van CO2-neutraliteit, circulariteit en klimaataanpassing willen we nu verder vertalen in maatregelen voor het vastgoed. Een portefeuilleplan maken we niet alleen. We zijn in gesprek met onze Huurdersraad en de gemeenten waar we werkzaam zijn over wat nodig is voor de volkshuisvesting. Alle wensen en eisen verwerken we in diverse programma's die we toetsen op de gewenste uitkomsten voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en financiële continuïteit. Het herijkte portefeuilleplan is in juni 2020 gereed.

Onze afdeling Assetmanagement vertaalt de portefeuillestrategie van strategisch naar tactisch niveau. Op basis daarvan maken we complexstrategieën. Elk complex beoordelen we minimaal eens per drie jaar op verschillende onderdelen. Die up-to-date informatie vertalen we vervolgens naar onze dagelijkse werkzaamheden. Dan hebben we ook de kasstromen per complex inzichtelijk, zodat we binnen onze organisatie het juiste gesprek voeren over de inzet van onze financiële middelen.

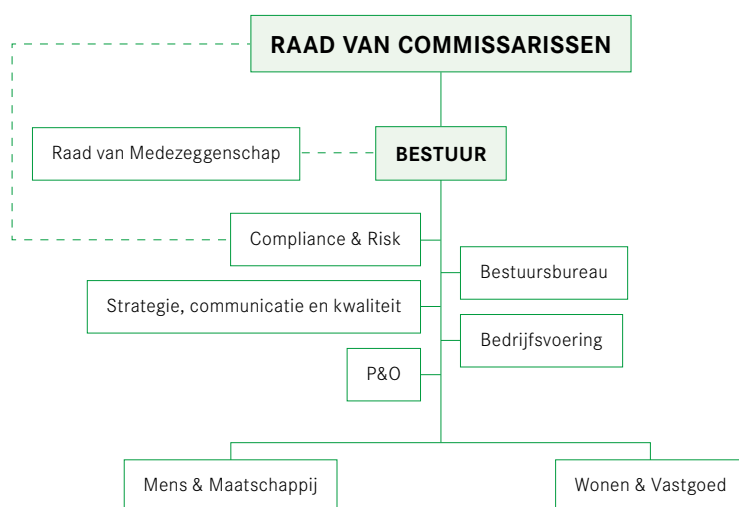
In 2019 hebben we de keuze gemaakt voor een softwaretool die ons ondersteunt op zowel strategisch als tactisch niveau. We verwachten dat we in het tweede kwartaal van 2020 met de tool aan de slag kunnen.

Voor wat betreft de WOZ-aanslag hebben we ook in 2019 samengewerkt met de Belastingen Gemeenten en Waterschappen (BsGW) en een aantal gemeenten. Dit heeft geleid tot het direct bepalen van de juiste WOZ-waarde en daarmee tot een rechtmatige aanslag. In 2020 zullen we deze afstemming voortzetten.

5. ONZE ORGANISATIE

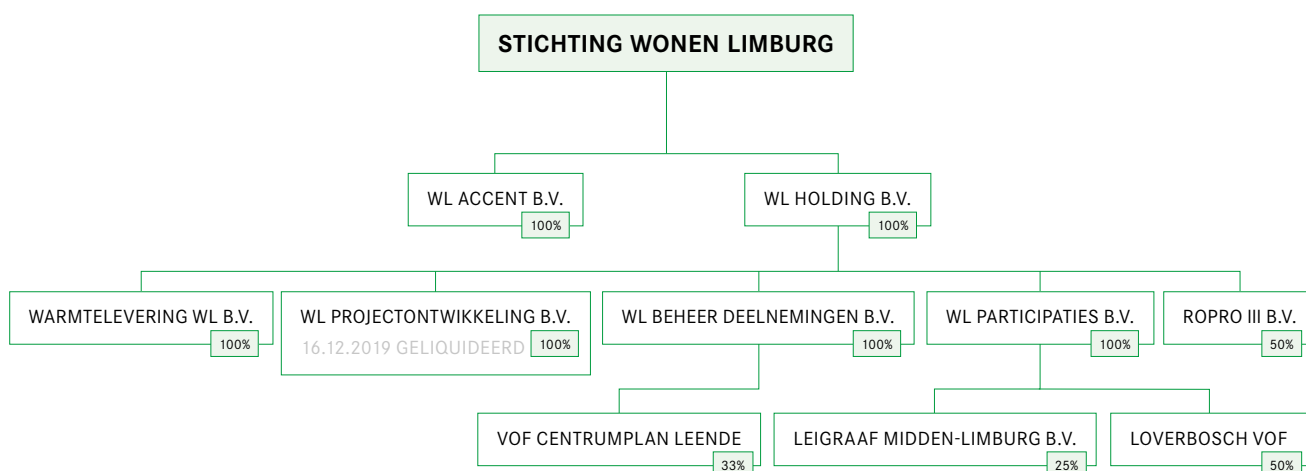
5.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Eind 2019 zag ons organisatiemodel er zo uit:



5.2 FAMILIE- EN NEVENSTRUCTUREN

In 2019 zag onze structuur er zo uit:



5.3 DOCHTER- EN ZUSTERONDERNEMINGEN

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

WONEN LIMBURG HOLDING B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

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

WONEN LIMBURG PARTICIPATIES B.V.

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

WONEN LIMBURG PROJECTONTWIKKELING B.V.

Het doel van deze vennootschap is:

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

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

In deze B.V. zaten vier commerciële ruimtes in Stramproy. Deze commerciële ruimtes zijn in het najaar van 2019 verkocht aan een derde, waarna de liquidatie van de B.V. in gang is gezet. Wonen Limburg Projectontwikkeling B.V. is op 16 december 2019 geliquideerd en uit de Kamer van Koophandel geschreven.

WARMTELEVERING WONEN LIMBURG B.V.

Het doel van deze vennootschap is het verzorgen van de levering van warmte-energie, koeling en (warm) tapwater

aan de gebruikers van onroerende zaken. Met daarin inbegrepen het verkrijgen en onderhouden van daartoe benodigde installaties.

WONEN LIMBURG BEHEER DEELNEMINGEN B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

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

ROPRO III B.V. (50% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het:

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

VOF LOVERBOSCH (50% DEELNEMING)

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

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

Het doel van deze vennootschap is het:

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

VOF CENTRUMPLAN LEENDE (33% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het:

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

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

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

Wonen Limburg Accent B.V. is op 15 december 2017 opgericht in het kader van de door de Woningwet ingegeven juridische splitsing van het DAEB en niet-DAEB bezit (Dienst van Algemeen Economisch Belang). De vennootschap heeft ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

THUIS IN LIMBURG (SAMENWERKINGSVERBAND)

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

5.4 ONZE MEDEWERKERS

Eind 2019 werkten 245 medewerkers bij Wonen Limburg (eind 2018: 247 medewerkers). De gemiddelde leeftijd is ten opzichte van 2018 constant gebleven op 47 jaar. De man-vrouwratio is 44% om 56%. Het bestuur/directieteam heeft een vergelijkbare man-vrouwverdeling: 43% man om 57% vrouw. (2018: man: 58% vrouw: 42%)

STRATEGISCHE KOERS

Vanaf 2020 gaan we werken met generieke rollen in plaats van vastomlijnde functies, om zo onze flexibiliteit te vergroten. In 2019 voerden we de nodige voorbereidingen uit: we brachten het functiehuis op orde, stelden de relevante rollen vast en maakten een implementatieplan.

INZETBAARHEID

We investeerden in (toekomstige) inzetbaarheid door veel aandacht te besteden aan individuele gesprekken met medewerkers. Gesprekken waarin talent, toekomst en gevraagde rollen van medewerkers aan de orde kwamen. In ons eigen opleidingsprogramma Duurzaam Leren en Ontwikkelen kregen collega's de mogelijkheid om zich te ontwikkelen of een stap te maken naar

andere werkzaamheden. We blijven de ontwikkeling van medewerkers bevorderen, zodat we van elkaar blijven leren en samen steeds een stap verder komen. Het hulpmiddel dat we daarbij gebruiken is de ACT: Analytical Competence Tool. Bijna al onze medewerkers maakten gebruik van deze competentie- en ontwikkelingstool. In 2019 hebben we de gesprekkencyclus geëvalueerd en verbeteringsvoorstellen doorgevoerd voor het volgende jaar.

WERVING

We ontvingen in 2019 weer meer scholen en studenten in ons Wonen Limburg Huis. Mede hierdoor lukt het ondanks een krappe arbeidsmarkt om het aantal stagiaires op peil te houden. In totaal vulden we 32 vacatures in (2018: 39), waarvan 7% intern en 93% extern.

In 2019 startten we de introductie van de Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO) bij Wonen Limburg en onze toeleveranciers. Dit is een door TNO ontwikkeld meet- en registratie-instrument en kwaliteitskeurmerk dat het sociaal ondernemerschap van organisaties inzichtelijk maakt. De PSO brengt in kaart hoeveel medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt een organisatie in dienst heeft genomen. Dit maakt onze inspanning en die van onze toeleveranciers op dit vlak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen meetbaar en transparant.

ZIEKTEVERZUIM

We zien een stijging van het verzuim: van 4,61% in 2018 naar 5,03% in 2019. Een rol hierin speelt de hogere mentale belasting van medewerkers die veel in de wijk komen; er zijn meer bewoners met grotere of complexe persoonlijke problemen. Ook komt agressie voor, zowel tussen bewoners onderling als tussen bewoners en onze medewerkers. In 2019 startten we daarom het programma Samen Veilig, dat zeer goed is ontvangen door onze medewerkers. Een zeer langdurige griepgolf in 2019 droeg ook bij aan het hogere verzuim.

5.5 RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Wonen Limburg is een organisatie die voortdurend in beweging is. Het is de uitdaging voor de Raad van Medezeggenschap (RvM) om binnen die context de medezeggenschap zo goed mogelijk vorm te geven. Daarbij vindt de RvM het belangrijk dat er bij iedere verandering ruimte is voor directe en participatieve medezeggenschap van en door medewerkers.

MISSIE EN VISIE

De Raad van Medezeggenschap heeft een heldere missie: 'samen-werken aan ons 2e thuis'. Daarnaast is er een duidelijke visie: 'het regisseren

van medezeggenschap en het bewaken van het organisatiebelang vanuit het perspectief van de medewerkers'. De sleutel tot succes is dat de RvM medewerkers weet te betrekken.

MEDEZEGGENSCHAP IS VAN IEDEREEN

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

VAN BEDOELING NAAR DOELEN

De wereld verandert in rap tempo. Dit heeft niet alleen gevolgen voor het beleid en de koers van Wonen Limburg, maar ook voor de rol en positie van de RvM. Om in deze veranderingen mee te gaan, heeft de RvM nagedacht over hoe zij het meest effectief en efficiënt kan functioneren.

NIEUWE STRUCTUUR EN SAMENSTELLING

Sinds mei 2019 kent de RvM niet langer een structuur van dagelijks bestuur en coördinatoren. In plaats daarvan is hij verder gegaan met een vast team van elf mensen. Deze plattere structuur past beter bij dat wat de RvM doet en waar hij voor staat. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling terug te gaan naar een traditionele OR volgens de WOR.

De RvM ziet het belang van samenwerken op basis van gelijkwaardigheid, met een open communicatie. Het streven is om effectiever te werken en overleggen doelgerichter in te gaan. Door de wens om dingen samen te doen, was het dagelijks bestuur van de RvM namelijk veel tijd kwijt aan het managen van processen (zoals voorbereiden/uitdiepen van onderwerpen, coördinatoren-overleggen, overleggen met bestuurder) en het aanhaken van de coördinatoren.

Hoe was het?

De RvM bestond voorheen uit een dagelijks bestuur van minimaal drie en maximaal vier leden, plus maximaal achttien coördinatoren. Het dagelijks bestuur fungeerde binnen Wonen Limburg eigenlijk als de OR zoals bedoeld in de WOR, want coördinatoren waren geen OR-leden in de zin van de WOR. Indertijd is bewust de keuze gemaakt voor de naam Raad van Medezeggenschap in plaats van OR. De aanname was dat dit een betere en minder formele samenwerking tussen bestuur en RvM oplevert, die beter past bij Wonen Limburg.

Coaching team

De RvM wilde graag zijn eigen agenda bepalen, meer aan zelfreflectie doen, en een optimale manier vinden om de nieuwe structuur in te voeren. Hierbij ontstond de behoefte aan coaching en begeleiding. Tot oktober heeft de RvM de hulp ingeroepen van Rob van Etten van OR-coach.nl. Samen met de RvM keek hij wat er nodig is om medezeggenschap een nog vanzelfsprekender onderdeel van de organisatie te maken. Rob bezocht verschillende vergaderingen van de RvM, gaf feedback op de aanpak van verschillende thema's, stelde kritische vragen en dacht mee. Er staat nu een nieuw team en dat vraagt in eerste aanleg om teambuilding en verlenging van het coachingstraject. De ACT-metingen (competentiemetingen) van de medewerkers bepalen mede het programma van de teambuilding. Ook verdere uitwerking van de geprioriteerde onderwerpen komt dan aan bod. Dit vraagt echter om een andere begeleiding.

LEDEN RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Raad van Medezeggenschap op 31 december 2019:

Lieke Weling

voorzitter

Martin Delhij

vicevoorzitter

Michel Wilms

lid

Jos Valke

lid en contactpersoon voor de buurtwinkel Sittard

Richard Veldhuizen

lid en commissielid CAO

Claudine Jeurissen

lid en contactpersoon voor de buurtwinkel Roermond en commissielid Arbo en P&O

Inge Nabbe

lid en contactpersoon voor de buurtwinkel Horst en Panningen

Ellis Vercoulen

lid en commissielid Schouderklompje

Femke Hamers

lid en commissielid Arbo en P&O

Diamante Maida

lid

ONDERSTEUNING RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Ine Rutten

ambtelijk secretaris RvM

ONDERWERPEN WAARMEE DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP ZICH BEZIGHIELD

Instemmingsaanvragen

Bij de behandeling van instemmingsaanvragen maken we gebruik van de kracht, kennis en kunde van medewerkers uit de hele organisatie. In 2019 kwam één aanvraag voor instemming voorbij:

Instemmingsaanvraag Plan van Aanpak Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E)

De RvM is gevraagd om in te stemmen met het plan van aanpak RI&E. Deze aanvraag had een langere doorlooptijd, omdat het plan in eerste aanleg niet realistisch was in tijd en acties. Na overleg met de Arbocoördinator en de afdeling P&O is een aangepaste aanvraag ingediend. Hiermee stemde de RvM in. De RvM heeft daarbij wel een paar aandachtspunten meegegeven aan het bestuur.

Adviesaanvragen

Ook bij de behandeling van adviesaanvragen maken we gebruik van de kracht, kennis en kunde van medewerkers uit de hele organisatie. De RvM adviseerde in 2019 bij een aantal adviesaanvragen van het bestuur:

Adviesaanvraag toekomstgericht functiehuis

De RvM ontving een adviesaanvraag voor de leidende principes van het toekomstgericht functiehuis, in lijn met de strategische koers. Ook werd gevraagd om kennis te nemen van de overgang en inrichting van het toekomstige functiehuis, te weten:

- clusteringsprincipes
- opschonen
- organisatieontwikkeling binnen de afdelingen Leven en Bedrijfsvoering

De RvM heeft positief geadviseerd op deze aanvraag met een aantal opmerkingen. Een van de opmerkingen had betrekking op het opschonen van de functies. Het bestuur besloot daarop om alle functies die al langere tijd geen onderhoud hebben gehad, versneld te actualiseren. Hieruit volgden vier adviesaanvragen versneld onderhoud functiehuis.

Adviesaanvraag versneld onderhoud functiehuis deel 1

De RvM ontving een adviesaanvraag deel 1 voor het opnemen van de aangepaste functiebeschrijvingen van onderstaande functies in het functiehuis:

- Manager Strategie, Communicatie & Kwaliteit (Bestuur & Staf)
- Medewerker inkoop (Bedrijfsvoering)
- Senior Medewerker Financiën (Bedrijfsvoering)
- Medewerker Woningcartotheek (Wonen & Vastgoed)
- (Senior) Coördinator Vastgoedbeheer (Wonen & Vastgoed)
- Senior Projectleider Planmatig onderhoud (Wonen & Vastgoed)
- Senior Projectmanager ICT (Bedrijfsvoering)

De RvM concludeerde dat bij twee functies het proces niet helemaal juist was gevolgd. De RvM heeft het bestuur gevraagd om de betreffende medewerkers mee te nemen in het onderhoud. Voor de overige functies bracht de RvM een positief advies uit.

Adviesaanvraag versneld onderhoud functiehuis deel 2

De RvM ontving een adviesaanvraag deel 2 voor het opnemen van de aangepaste functiebeschrijvingen van onderstaande functies in het functiehuis:

- Auditor (Compliance & Risk)
- Bedrijfsjuriste (Bestuur en staf)
- Office Manager (Bestuur en staf)
- Medewerker financiën en medewerker financiën SA (Bedrijfsvoering)
- Senior assetmanager (Wonen & Vastgoed)
- (Senior) medewerker leefbaarheid (Mens & Maatschappij)
- Kansmakelaar (Mens & Maatschappij)
- Managementassistent (Bestuur en staf)

De RvM heeft positief geadviseerd over deze adviesaanvraag. Als opmerking is meegegeven om in overleg te gaan met de medewerkers die vragen hadden over de inschaling.

Adviesaanvraag versneld onderhoud functiehuis deel 3

De RvM ontving een adviesaanvraag deel 3 voor het opnemen van de aangepaste functiebeschrijvingen van onderstaande functies in het functiehuis:

- Medewerker Woningcartotheek (Wonen & Vastgoed)
- Senior Medewerker Woonservice (Wonen & Vastgoed)
- Manager Mens en Ontwikkeling (P&O)
- (Senior) Strategisch adviseur (Strategie, Communicatie & Kwaliteit)
- (Senior) Communicatiespecialist (Strategie, Communicatie & Kwaliteit)
- Beleidsadviseur (Strategie, Communicatie & Kwaliteit)

De RvM heeft positief geadviseerd over deze adviesaanvraag. Als opmerking is meegegeven om in overleg te gaan met de medewerker die vragen had over de functiebeschrijving.

Adviesaanvraag versneld onderhoud functiehuis deel 4

De RvM ontving een adviesaanvraag deel 4 voor het opnemen van de aangepaste functiebeschrijving van onderstaande functie in het functiehuis:

- (Senior) Projectleider (PO) vastgoed

De RvM heeft positief geadviseerd over deze adviesaanvraag.

Adviesaanvraag organisatie-aanpassing en verdere inrichting van Bedrijfsvoering

De RvM ontving een adviesaanvraag voor een organisatie-aanpassing en verdere inrichting van Bedrijfsvoering, zijnde:

- nieuwe inrichting van organisatie van stafafdeling Bedrijfsvoering (onder aansturing van directeur Bedrijfsvoering) op basis van het 9-vlakmodel;
- te adviseren over het opnemen in het functiehuis van de aangepaste functiebeschrijving en oude functies te laten vervallen.

De RvM heeft positief geadviseerd over deze adviesaanvraag. Bij dit positieve advies gaf de RvM een kanttekening mee: voor één medewerker betekent de organisatie-aanpassing een teruggang in inkomen. De RvM gaat ervan uit dat een voor zowel werkgever als werknemer redelijke oplossing komt om die teruggang te verzachten. Verder vroeg de RvM om voldoende aandacht voor taakvolwassenheid in de nieuwe functies. Bovendien moeten medewerkers voldoende tijd krijgen en goed worden begeleid (waar nodig met coaching) om aan de nieuwe verwachtingen te kunnen voldoen.

Initiatiefrecht

In 2019 deed de RvM eenmaal een beroep op het initiatiefrecht. De RvM vroeg het bestuur om in te stemmen met de toevoeging van de leasefiets-regeling per januari 2020, onder de voorwaarden zoals die binnen de fiscale voorwaarden zijn vastgelegd. Het bestuur heeft de aanvraag afgewezen, omdat de voorgestelde regeling niet gunstig uitpakt voor medewerkers. Als de wetgever de regeling aanpast, wordt de aanvraag opnieuw in behandeling genomen.

VERKIEZINGEN

De verkiezingen zijn in overleg met de bestuurders uitgesteld van mei tot eind september. Reden van het uitstel was om de nieuwe structuur van de RvM eerst te testen. In augustus/september konden medewerkers zich kandidaat stellen voor het lidmaatschap van de RvM. De drie vakbonden kregen ook een uitnodiging om kandidaten aan te dragen.

Helaas hebben de vakbonden geen kandidaten aangedragen. Gelukkig waren er wel tien medewerkers die zich kandidaat stelden. Volgens de WOR zou een aantal van negen leden passend zijn, maar in overleg met het bestuur is het mogelijk hiervan af te wijken. Dat heeft de RvM gedaan, omdat op dit moment een van de leden voor langere tijd niet kan aansluiten. Hierdoor was het uiteindelijk niet nodig om verkiezingen te houden.

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP VERGADERT

De RvM komt iedere vier weken op donderdag bij elkaar om te overleggen. Elke maand vindt een overlegvergadering plaats met het bestuur. Twee keer per jaar komt de RvM samen met het bestuur tijdens een zogenaamde algemene-gang-van-zakenbespreking. Daarin vinden een terug- en vooruitblik plaats op belangrijke organisatieontwikkelingen. De RvM heeft verder jaarlijks een overleg met een delegatie van de Raad van Commissarissen.

Regelmatig vindt op informele basis overleg plaats tussen de voorzitter en vicevoorzitter van de RvM met het bestuur. Ook de manager P&O en twee leden van de RvM met aandachtsgebied P&O zitten regelmatig informeel bij elkaar. Minimaal twee keer per jaar overleggen deze leden van de RvM en de Arbocoördinator met de bedrijfsarts.

Vier keer per jaar zitten twee personen van iedere ondernemingsraad en Raad van Medezeggenschap van acht Limburgse corporaties aan tafel om kennis te delen en inzichten uit te wisselen. Dit noemen we het C8 OR-overleg. Een keer per jaar is er een bijeenkomst voor alle leden.

CAO-ONDERHANDELINGEN

De cao-onderhandelingen in 2019 verliepen stroef. Samen met afdeling P&O publiceerde de RvM intranetberichten om medewerkers op de hoogte te houden van de cao-ontwikkelingen. Daarnaast beantwoordde de RvM vragen van medewerkers over dit onderwerp.

KENNISBOOSTS

Om meer kennis te vergaren over specifieke thema's en ontwikkelingen organiseerde de RvM tijdens de vergaderingen zogenaamde kennisboosts. In deze bijeenkomsten praten collega's of externen de RvM bij over belangrijke ontwikkelingen. Soms is er binnen het eigen team kennis voorhanden die in themasessies wordt gedeeld. Een voorbeeld hiervan is de toelichting door STYR op de overgang van functies naar rollen.

ENQUETE

Omdat de RvM benieuwd was naar wat er onder collega's leeft, heeft hij begin februari een enquête uitgezet.

Weten wat er in de organisatie speelt, helpt de RvM om zijn agenda op te stellen. Maar liefst 138 medewerkers (56% van de medewerkers) vulden de online vragenlijst in. De uitkomsten van deze enquête besprak de RvM met een groot aantal medewerkers tijdens de karavaan (bijeenkomsten per buurtwinkel).

De uitkomsten waren niet erg verrassend. Over het algemeen is iedereen best tevreden hoe dingen lopen binnen de organisatie. Natuurlijk kunnen er altijd dingen beter; aan de hand van de uitkomsten van de enquête en de karavaan stelde de RvM een top drie samen van verbeterpunten:

1. implementatie veranderingen (meest urgent)
2. werkdruk
3. werkomstandigheden

Tijdens de overlegvergadering met bestuur en het halfjaarlijks overleg met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC) heeft de RvM de uitkomsten gedeeld. Een lid van de RvC gaf als tip nog twee punten mee te nemen:

- beoordeling
- aanspreekcultuur

GAST AAN TAFEL

De vergaderingen van de RvM zijn openbaar en zo laagdrempelig mogelijk. Tijdens elke RvM-vergadering is er een 'vrije stoel', waarop iedere medewerker kan aanschuiven en meer kan leren over medezeggenschap, de RvM en de thema's die er worden besproken. De vrije stoel is heel vaak bezet.

NIEUWSBLOK MEDEZEGGENSCHAPNIEUWS

Op intranet is een speciaal nieuwsblok ingericht voor medezeggenschap, om de collega's beter op de hoogte te houden. Het geeft de RvM meer mogelijkheid tot interactie met medewerkers en verslagen, advies- en instemmingsaanvragen, het jaarverslag en nieuwtjes staan overzichtelijk bij elkaar.

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP KIJKT VOORUIT

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

6. VERANTWOORD BESTUREN

6.1 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.

WONINGTOEWIJZING

Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2016 woningen toewijzen volgens de regels voor passend toewijzen. Dat betekent dat we ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 720,42) moeten toewijzen aan onze doelgroepen. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen lager dan € 38.035 (prijspeil 2019). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). En mogen zij 10% van de woningen toewijzen aan mensen met een hoger inkomen. Dit wordt ook wel de vrije ruimte genoemd. Bij de 10% vrije ruimte gelden bepaalde voorrangsregels.

Daarnaast moeten we een passende woning toewijzen aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een rekenuur onder de aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens was deze aftoppingsgrens in 2019 € 607,46. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens was het € 651,03.

Wonen Limburg voldoet aan wet- en regelgeving voor passend toewijzen. Beide doelstellingen zijn in 2019 ruimschoots gerealiseerd. Meer hierover leest u in hoofdstuk 3.

OOB

Woningcorporaties met meer dan vijfduizend verhuureenheden worden per 1 januari 2020 een Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Wonen Limburg bezit meer dan vijfduizend verhuureenheden, waardoor de OOB-status van toepassing wordt. Dit heeft een aantal consequenties.

Zo is het verplicht om een Auditcommissie in te stellen, waarover wij al beschikken. Er is een verplichting om na tien jaar betrokkenheid van de accountant over te gaan tot een kantoorroulatie en na vijf jaar betrokkenheid van de accountant is er een verplichte partnerroulatie.

Een OOB-status vraagt aanvullende kwaliteitswaarborgen in het kader van de jaarrekeningcontrole. In het algemeen geldt dat er een hogere kwaliteit wordt verwacht van de interne beheersing, zowel bij de OOB-organisatie als de controlerende accountant. Voor de accountantscontrole betekent dit bijvoorbeeld een verzwaarde interne kwaliteitsreview.

WAB (WET ARBEIDSMARKT IN BALANS)

De Wet Arbeidsmarkt in Balans (WAB) bevat een pakket aan maatregelen dat de verschillen tussen vast werk en flexwerk moet verkleinen. Dit moet het voor werkgevers aantrekkelijker maken om mensen een vast contract aan te bieden, terwijl flexibel werk mogelijk blijft waar het werk dat vraagt. Wonen Limburg heeft in het kader van deze wet verschillende flexmedewerkers in 2019 een vast contract aangeboden. De huidige flexpoolers die we in dienst hebben, boden we een vast dienstverband aan.

ASBESTBELEID

Sinds 1994 is het gebruik van asbest verboden. Dat betekent dat al onze woningen van vóór 1994 asbestverdacht zijn. Dat zijn ruim 22.000 huizen. Het is belangrijk dat we goede afspraken hebben over hoe we hiermee omgaan.

Asbest is lang niet in alle situaties gevaarlijk, maar verwijdering is wel intensief voor ons en onze huurders. Daarom kozen we in ons asbestbeleid het uitgangspunt 'asbestveilige woningen' en niet 'asbestvrije woningen'.

Iedere woning van vóór 1994 die muteert, wordt geregistreerd in het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS). We beoordelen dan of we de bewoner alleen moeten informeren over de aanwezigheid van asbest, of dat we de stof (op termijn) moeten verwijderen. Daarvoor gebruiken we een beleidsmatrix. Daarin staat voor ieder soort onderhoud bij welke toepassing (bijvoorbeeld riolering, vensterbank, asbestplaatjes of isolatiemateriaal) asbest moet worden verwijderd. In 2019 voerden we 1.307 inventarisaties en 439 asbestsaneringen uit.

BRANDVEILIGHEID

Woningcorporaties moeten ervoor zorgen dat huurders hun woning of bedrijfsruimte op een veilige manier kunnen gebruiken. De wetgeving op het gebied van brandveiligheid is gebaseerd op de Woningwet. In de Woningwet zijn vanaf 1901 regels opgenomen die de bouw van slechte en onveilige woningen verbieden. Een verdere verbijzondering van de regels is opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Daarin zijn voorschriften opgenomen voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Een bouwwerk moet altijd voldoen aan die voorschriften. De staat van de woning zorgt mogelijk voor risico's op brand.

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. Voor het aanpassen van onze panden reserveren we middelen. Een groot deel van onze panden voldoet aan wet- en regelgeving. Aan de andere kant huisvesten we steeds vaker huurders die ouder zijn of minder mobiel. Een beginnende brand wordt door een ouder persoon minder snel opgemerkt vanwege gehoor-, zicht- en reukverlies. Om huurders bewust te maken van de risico's willen we deze kwetsbare groepen informeren over brandveiligheid en de maatregelen die zij zelf kunnen treffen. Dat doen we in samenwerking met bijvoorbeeld zorgpartijen.

EED-AUDIT (ENERGIE EFFICIENCY AUDIT)

Als een bedrijf jaarlijks meer dan 50.000 kWh of 25.000 m³ aardgas verbruikt, is het wettelijk verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. In het kader van de vierjaarlijkse verplichte EED-audit bekeken we in 2019 welke mogelijkheden er zijn voor energiebesparing in onze gebouwen en bij ons vervoer. Uit de audit bleek dat er nog een energiebesparing van 9% in de gebouwen mogelijk is. Als we het huidige wagenpark vervangen

door elektrische alternatieven valt er in het vervoer ook nog energie te besparen. Met de uitkomsten gaan we in 2020 aan de slag.

WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

De Eerste Kamer heeft in 2019 een wetsvoorstel aangenomen waarmee het toezicht op de bouw anders wordt geregeld. Private controleurs toetsen bouwplannen straks op risico's en er komen betere waarborgen voor kwaliteit en veiligheid. Begin 2020 organiseren we in samenwerking met de arbeidsinspectie een kennissessie om onze kennis over wet- en regelgeving te actualiseren.

6.2 GOVERNANCE

Woningcorporaties zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. In de Woningwet heeft governance een belangrijke plaats gekregen. De huidige Governancecode Woningcorporaties, hierna 'Governancecode', is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen.

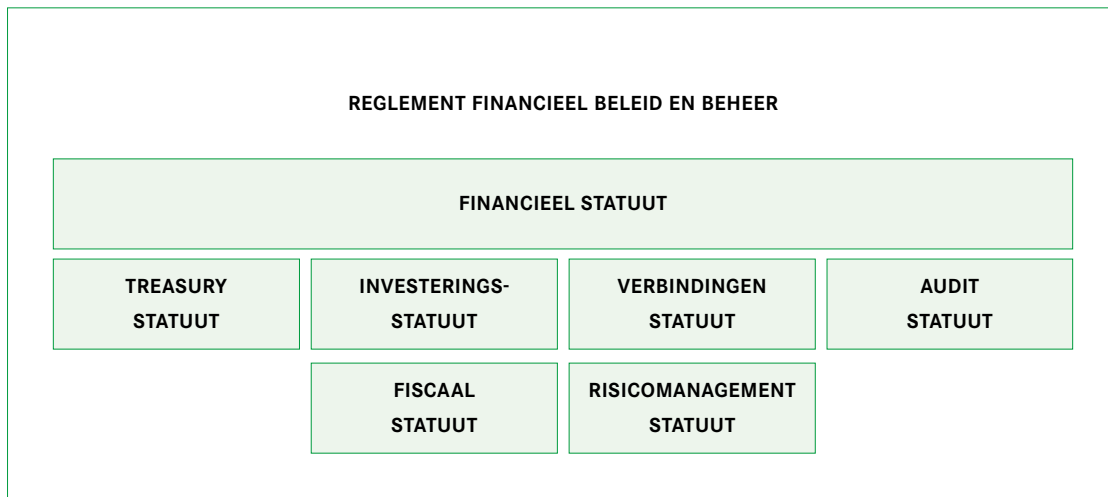
De Governancecode vraagt extra aandacht voor cultuur en gedrag. Bovendien heeft de wetgever een aantal belangrijke elementen uit de Governancecode in de wet opgenomen. Daardoor is de Governancecode niet meer vrijblijvend, maar kan de naleving door de minister worden afgedwongen. Ons bestuur volgt de Governancecode en past de beginselen uit de Governancecode toe. De Governancecode wordt gebruikt bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie.

GOVERNANCESTRUCTUUR

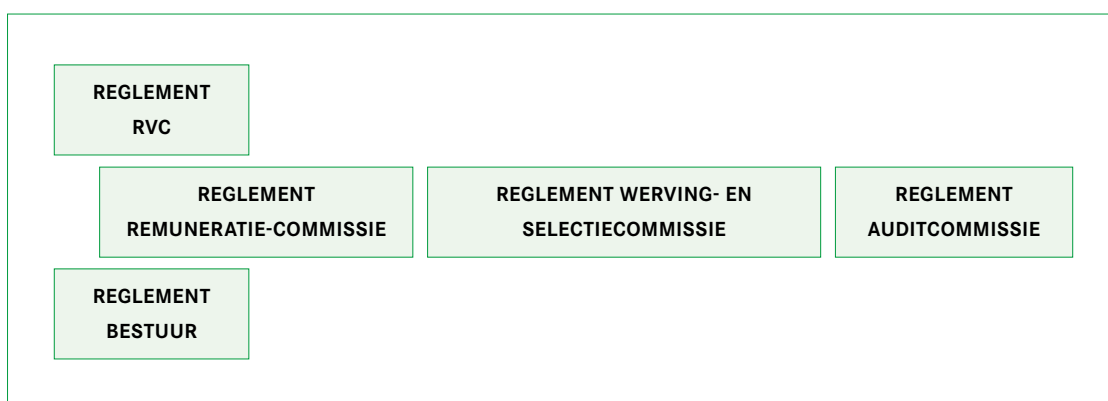
Wonen Limburg beschikt over de statuten van de Stichting, waarin het doel en het taakveld van de woningcorporatie zijn vastgelegd. Hierin zijn ook de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Wonen Limburg.

Onze governance, de sturing en beheersing, is vastgelegd in een aantal statuten. Onze statuten zijn afgestemd op de Governancecode en onze reglementen en statuten zijn afgelopen jaar geactualiseerd. De governancestructuur van Wonen Limburg is opgebouwd uit dertien statuten en reglementen.

Onze interne governance structuur is uitgewerkt in de volgende acht statuten:



Daarnaast beschikt Wonen Limburg over vijf reglementen waarin regels zijn opgenomen die van toepassing zijn voor de Raad van Commissarissen (RvC) en bestuur:



Tot slot beschikt Wonen Limburg over regelingen die de Governancecode voorschrijft. Dat zijn het integriteitsbeleid, waarin de klokkenluidersregeling (meldlijn) is opgenomen, en een klachtenreglement.

DOORLOPENDE TAAK

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

CULTUUR

In de Governancecode wordt ook aandacht gevraagd voor cultuur en gedrag, passend bij een maatschappelijke organisatie. Binnen Wonen Limburg is veel aandacht voor houding en gedrag. Transparantie vinden we een belangrijk thema. Het bestuur betreft de Raad van Medezeggenschap (RvM) steeds bij te nemen besluiten.

In 2019 zijn drie bijeenkomsten georganiseerd voor alle medewerkers. In deze bijeenkomsten spraken we samen over onze strategische koers en de manier waarop die wordt vertaald naar ons dagelijks handelen. We spraken ook over de manier van samenwerken, ons competentie DNA (bijna alle medewerkers hebben een competentie tool ingevuld: ACT), onze kernwaarden en (externe) ontwikkelingen die impact hebben op onze processen.

Daarnaast kennen we verschillende overlegstructuren met huurders(organisaties), gemeenten en overige belanghebbenden. Die zijn gericht op samenwerking en kennisdeling, maar we lichten er ook toe waar Wonen Limburg voor staat en we bekijken waar we de krachten kunnen bundelen.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN EN

BELANGENVERSTRENGELING

In het verslagjaar heeft het bestuur bij de Raad van Commissarissen geen meldingen gedaan over een mogelijk tegenstrijdig belang of over belangenverstrengelingen. Meer informatie over de RvC leest u in paragraaf 4 van dit hoofdstuk.

6.3 RISICOMANAGEMENT EN PRESTATIEMANAGEMENT

Risico's die onze prestaties zouden kunnen beïnvloeden, willen we verkleinen en beheersen. Aan de andere kant willen we kansen die zich voordoen optimaal benutten. Daarvoor beschikken we over een intern risicobeheersings- en controlesysteem. We zijn ons ervan bewust dat risicobeheersing niet alleen leunt

op een systeem, maar ook op risicobewust handelen van medewerkers. Samen inventariseren we daarom alle risico's, maken ze bespreekbaar en benoemen de bijbehorende beheersmaatregelen.

In het verslagjaar waren er verschillende risicosessies met alle directeuren en managers van de stuurlijnen en stafafdelingen. Deze sessies dragen bij aan het verder professionaliseren en meer expliciet maken van het risicomanagement binnen Wonen Limburg. Op basis van die sessies en een eerdere sessie in 2018 met bestuur en RvC benoemden we een top vijf van strategische risico's. Die vertaalden we vervolgens naar vier tactische risicogebieden. Geïdentificeerde risico's die nog geen deel uitmaken van de rapportagestructuur kunnen worden toegevoegd. De uitkomsten worden ook besproken in de risicomanagementcommissie, die adviseert over de verdere borging van de risico's in een integraal risicomanagementproces.

ONZE 'HARDE' EN 'ZACHTE' KANT

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

In 2019 is 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.

De doorontwikkeling en formalisering van risicomanagement in 2019 is door onze accountant bevestigd in de managementletter 2019. Daarin staat onder meer:

- Wonen Limburg schenkt aandacht aan zowel de harde als de zachte elementen van interne beheersingsmaatregelen.
- De 'control environment' (waaronder de toon aan de top) binnen Wonen Limburg is goed ontwikkeld en vormt een solide basis voor de interne beheersing.
- In het verslagjaar zijn belangrijke stappen gezet in de verdere professionalisering van het systeem van risicomanagement. Zo is er uitgebreid aandacht besteed aan de identificatie van bruto (fraude)risico's en het actueel beschrijven van processen.

Ook wordt er een expliciete evaluatie inzichtelijk gemaakt van de werking van de geïdentificeerde interne beheersingsmaatregelen in de frauderisicoanalyse.

'HARDE' KANT: ZO IS ONS RISICOMANAGEMENT VORMGEGEVEN

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

Structureel onderdeel besluitvorming

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

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

Integraal systeem

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

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

Op basis van de RJ400 zijn deze categorieën van belang om op te nemen in het jaarverslag:

- strategie
- operationeel
- financiële positie
- financiële verslaggeving
- wet- en regelgeving

De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving lichtten we hierboven toe (paragraaf 6.1). De strategische en operationele risico's komen hieronder aan bod. De financiële positie en de financiële verslaggeving lichten we in de jaarrekening toe.

STRATEGISCHE RISICO'S

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

De top vijf van strategische risico's die leden van de RvC en het bestuur hebben benoemd:

1. Toenemend aandeel kwetsbare huurders. De toename van het aantal kwetsbare huurders is zichtbaar. De vergrijzing met bijbehorende zorgvraag van ouderen maakt dit thema in de regio Limburg extra relevant. De maatschappelijke opdracht van Wonen Limburg wordt complexer als gevolg van dit risico. Het raakt de strategische doelstelling samenredzaamheid, het raakt de bouwopgave en het raakt medewerkers, die worden geconfronteerd met het gedrag van deze personen. Dankzij Wonen Limburg Accent is Wonen Limburg bovengemiddeld in staat om te sturen op gemengde wijken. Ook het tweehurenbeleid is opgezet om concentratie van kwetsbare mensen te voorkomen. Bovendien draagt de effectievere samenwerking van betrokken partijen bij aan de leefbaarheid en signalering van zorgbehoefte.

Aanvullend zien we het risico dat zorginstellingen en begeleidende instanties geen of onvoldoende actie ondernemen. Daardoor kan de veiligheid van medewerkers, bewoners of ons fysieke bezit in gevaar komen en kunnen onze doelstellingen leefbare wijken en samenredzaamheid niet worden gehaald. Beheersmaatregelen zijn het zoeken naar andere vormen van samenwerking met zorgpartners, innovatieve oplossingen voor huisvesting en het zoeken naar een oplossing om medewerkers zo veilig mogelijk naar buurten en wijken te laten gaan.

2. **Betaalbaarheid.** De betaalbaarheid voor de huurder kan onder druk komen te staan door een achteruitgang in de koopkracht van de doelgroep. Huurverhogingen die economisch noodzakelijk zijn, kunnen daardoor maatschappelijk onverantwoord blijken. Het gemiddelde huishoudinkomen van nieuwe huurders is in het verslagjaar afgenomen. Dit komt onder meer door de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens en het aantal kwetsbare huurders met een urgentieverklaring. Tegelijkertijd stijgen de bouwkosten, waardoor het steeds moeilijker wordt om woningen te bouwen voor deze doelgroep. Dit vraagt van ons een andere rol en een andere inzet van middelen en mensen.
3. **Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit.** Veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld hebben gevolgen voor Wonen Limburg. De impact van wetgeving is soms indirect en niet altijd voorspelbaar. Wonen Limburg is een robuuste organisatie die voldoende is toegerust op het omgaan met politieke veranderingen en heeft de instelling om met een creatieve bril te kijken naar wat er wel mogelijk is.
4. **Te ambitieuze duurzaamheidsopgave.** Er bestaat het risico dat Wonen Limburg onvoldoende invulling kan geven aan de verduurzaming van de portefeuille en de prestatieafspraken. Het is ook denkbaar dat dit alleen tegen buitenproportionele investeringen kan worden uitgevoerd, omdat early adaptors duurder uit zijn. Mogelijk vallen de voorspelde voordelen van verduurzaming tegen. Tegelijkertijd moeten we verduurzaming niet alleen als financiële afweging zien, maar ook als maatschappelijke opdracht. Bij de huidige verduurzamingsmaatregelen vindt al een optimalisatie plaats op het gebied van beschikbare subsidies en fiscale kansen.
5. **Decentralisatie van de zorg.** De opgave van Wonen Limburg ligt steeds vaker buiten de volkshuisvesting, als gevolg van ontwikkelingen in de zorg en het imploderen van de zorg- en welzijnsinfrastructuur. Hierop is de organisatie mogelijk onvoldoende toegerust. Hoewel de zorgtaak niet bij Wonen Limburg ligt, kunnen en willen we hier niet voor weglopen. Er is ook een toenemende groep zorgmijders, waarbij alleen de corporatie over de vloer komt. De sociale kant en de overlast die wordt veroorzaakt komen bij de corporatie terecht. Medewerkers zijn dagelijks bezig met vroegsignalering om uitzettingen te voorkomen. Huurderstevredenheid en aantal uitzettingen zijn KPI's van de corporatie. Deze complexe materie vraagt om kaders en samenwerking.

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 we in control zijn op het gebied van operationele risico's, is de afgelopen jaren 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. Eind 2018 - begin 2019 hebben we een inventarisatie gedaan van de mogelijke frauderisico's en de daarbij in het leven geroepen beheersmaatregelen. In 2019 toetsten we of de beheersmaatregelen afdoende zijn. De toetsing of zich fraude risico's kunnen voordoen bij Wonen Limburg is nagenoeg geheel uitgevoerd. Eén aspect is nog niet bekeken, de uitvoering van het Interne Controle Programma (ICP). Dit onderdeel wordt bij deze toetsing buiten beschouwing gehouden omdat de actualisatie van het ICP nog niet is afgerond. Voor de overige aspecten constateren we dat zich geen fraude risico's hebben voorgedaan in het afgelopen jaar, doordat voldoende beheersmaatregelen aanwezig zijn.

ONTWIKKELINGEN IN HET RISICOMANAGEMENTSYSTEEM

Om ons risicomanagement verder te verbeteren, hebben we sinds 2018 een interne risicocommissie. De voornaamste doelstellingen zijn:

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

Begin 2019 formaliseerden we onze visie op risicomanagement met de uitwerking in een risicomanagementstatuut.

DE INTERNE CONTROLEFUNCTIE

De auditor verschaft op onafhankelijke en objectieve wijze aanvullende zekerheid en voert audits uit, met als doel waarde toe te voegen aan - en verbetering te brengen in - de operaties. De auditor onderzoekt ook 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 worden de audits uitgevoerd. De bevindingen daarvan 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.

In 2019 werden de onderstaande audits uitgevoerd:

Verhuur (woningtoewijzing)

Uit onze eigen controles en die van de accountant blijkt dat er verbeteringen mogelijk zijn in de registratie in het primaire systeem.

Verkoop

Uit een steekproef komen geen bijzonderheden in het verkoopproces naar voren. Wonen Limburg is compliant (verkoop bestaand bezit). Er zijn op dit moment geen actiepunten of aanvullende beheersmaatregelen nodig.

Planmatig onderhoud

In het auditjaarplan was een scan opgenomen om de kwaliteit van schilderwerkzaamheden te (laten) onderzoeken. Door de toepassing van de RGS-methodiek (resultaatgericht samenwerken) was deze scan niet meer nodig. Bij resultaatgericht samenwerken denkt het onderhoudsbedrijf vooraf mee over de beste onderhoudsaanpak op basis van de economische levensduur van vastgoed. Door deze samenwerking dalen de onderhoudskosten.

Follow-up-meting niet-planmatig onderhoud (NPO)

In 2017 werd de audit NPO uitgevoerd. Daarbij werden de volgende risico's geïdentificeerd: risico van onvolledige dossiervorming en het risico van onterechte of dubbele meldingen in SAP. Uit de follow-up in 2019 kwamen de aandachtspunten dossiervorming en onderbouwing van uitgevoerde processtappen.

Follow-up-meting personeel

Uit de audit in 2017 kwamen vijf verbeterpunten naar voren, om het proces verder te optimaliseren of om te voldoen aan wet- en regelgeving. Uit de follow-upmeting blijkt dat één onderdeel nog aandacht nodig heeft: de beperking van risico's in het kader van de inlenersaansprakelijkheid.

Follow-up-meting treasury

In 2019 bekeken we in hoeverre de aanbevelingen van de audit uit 2017 zijn opgevolgd. We constateerden dat de autorisaties in Aareon nog niet volledig op orde zijn en dat het inzichtelijk hebben en houden van de liquiditeitsprognoses een punt van aandacht is.

Process mining ZAV

Process mining is een techniek om het verloop van bedrijfsprocessen in kaart te brengen en te analyseren. Dat gebeurt op basis van de handelingen die medewerkers in het systeem hebben verricht. Om te ervaren of deze techniek toegevoegde waarde heeft, startten we in 2019 met het proces van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Deze pilot bood aanknopingspunten om het proces verder te verbeteren. In 2020 zetten we process mining daarom weer in voor een of meerdere processen.

Inkoopproces

De uitgevoerde audit laat zien dat we de belangrijkste risico's beheersen, maar dat er ook nog ruimte is voor verbetering in het proces. Aandachtsgebieden hebben betrekking op soft controls, continuïteit en de uitvoering van het inkoopproces.

VAKTECHNISCH OVERLEG MET AUDITFUNCTIES VAN CORPORATIES

De auditor neemt deel aan het netwerk Audit en Interne beheersing van De Vernieuwde Stad (DVS). Dit netwerk komt vijf keer per jaar samen om kennis te delen over governance, risicomanagement en interne controle bij woningcorporaties. Waarbij elke deelnemer een actieve bijdrage levert. In 2019 bouwden we het uniforme risico-maatregelen-framework verder uit, gebaseerd op het procesmodel van CORA (Corporatie Referentie Architectuur). Dit framework kan dienen als basis voor audits maar ook ter toetsing van het eigen interne controleraamwerk. Daarnaast deelden we de opzet en resultaten van audits. De onderwerpen process mining, data-analyse en RPA (Robotic Proces Automation) stonden ook op de agenda.

BENOEMING ACCOUNTANT

Eind 2019 heeft Wonen Limburg een tendertraject doorlopen voor de selectie van de Externe Accountant. Het besluit dat genomen is na dit traject is dat de huidige controlediensten bij Deloitte Accountants B.V. doorgezet worden voor een periode van 5 jaar.

Uitkomst tendertraject

Op 4 november 2019 heeft Wonen Limburg de volgende vier accountantsorganisaties uitgenodigd voor deelname aan het bovengenoemd tendertraject:

- BDO Audit & Assurance B.V.
- Ernst & Young Accountants LLP (EY)
- KPMG Accountants N.V.
- PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC)

Tot 22 november 2019 hebben de genodigden de gelegenheid gehad om een offerte in te dienen. Van deze vier genodigden heeft KPMG Accountants N.V. een offerte ingediend. Daarmee kwalificeert KPMG zich in eerste aanleg voor de gunningsfase van dit traject. Onderdeel van deze fase is een toelichtende presentatie op de ingediende offerte en een inhoudelijke beoordeling op basis van de gunningscriteria. De toelichting van KPMG heeft plaats gevonden op 26 november 2019 ten overstaan van het Beoordelingscomité.

Na de toelichtende presentatie heeft het Beoordelingscomité het proces geëvalueerd en komt in beginsel tot het volgende advies aan de Raad van Commissarissen: stopzetting tendertraject/ niet overgaan tot gunning van de opdracht/overeenkomst. De gronden hiervoor zijn:

- Blijkens de inschrijving op de onderhavige tender er onvoldoende animo is voor de uitgevraagde accountantscontrolediensten.
- Slechts één offerte onvoldoende representatief is om een goed vergelijk te kunnen maken van de kwaliteit van de diensten van meerdere accountantsorganisaties.
- Het Beoordelingscomité zeer tevreden is over de kwaliteit van de huidige controlediensten van Deloitte Accountants B.V. Door deze te continueren loopt Wonen Limburg hier geen afbreukrisico op.

De Raad van Commissarissen heeft dit advies overgenomen en besloten dat de huidige controlediensten bij Deloitte Accountants B.V. doorgezet worden.

Wet- en regelgeving

Op grond van de OOB-wetgeving, welke met ingang van 2020 van toepassing is, moet Wonen Limburg na 10 jaar, derhalve met ingang van het boekjaar 2030 van accountantskantoor wisselen.

Wonen Limburg moet echter ook de Governancecode toepassen. Hierin is een maximale termijn van tien jaar opgenomen. In de Governancecode vangt deze termijn aan vanaf het moment van benoeming accountant. Dit is een 'pas toe' bepaling.

Belangrijk aandachtspunt is dat Aedes expliciet benoemt de code aan te willen laten sluiten bij de OOB regelgeving. Met ingang van 2020 wordt de aangepaste Governancecode vastgesteld. Wonen Limburg heeft met Aedes de problematiek van de voorliggende tender, waaruit blijkt dat het animo in de markt zeer beperkt is, besproken. Aedes is het eens met bovengenoemde overwegingen en de keuze van Wonen Limburg om de dienstverlening met de huidige controleaccountant te continueren, met als voorwaarde dat dit tender proces en de afwegingen worden toegelicht in de jaarverslaglegging.

Gevolgen Besluit

De huidige tekenend Partner van Deloitte Accountants B.V. wordt vanaf boekjaar 2019 opgevolgd door de director van het controleteam (betrokken bij de controle sinds 2017). Hij zal tot en met boekjaar 2021 als tekenend accountant invulling geven aan de roulatieverplichting op basis van OOB-wetgeving. In 2021 zal in het kader van continuïteit een nieuwe tekenend accountant worden ingewerkt.

Voor de (fiscale) adviesdiensten, die tot 2020 van Deloitte Belastingadviseurs B.V. werden afgenomen, geldt dat vanuit de OOB-wetgeving niet gelijktijdig met de controlediensten mogen worden verricht. Deze adviesdiensten zijn per 1 januari 2020 volledig gestopt.

6.4 RAAD VAN COMMISSARISSEN

DE RAAD HEEFT DRIE FUNCTIES

De Raad van Commissarissen is toezichthouder, klankbord en werkgever tegelijk. Wie er in 2019 in de Raad zaten, staat in bijlage 2. Voor de Raad zijn de strategische koers 2017-2021 en de in 2018 vastgestelde duurzaamheids- en dienstverleningsvisie belangrijke toetsingskaders. Hierin staat welke prioriteiten Wonen Limburg stelt. En wat de opgaven en activiteiten zijn die de corporatie wil ontplooiën om huurders goed, betaalbaar en prettig te laten wonen. Daarbij gaat het niet alleen over het huis zelf, maar ook over de woonomgeving.

DE RAAD GEEFT AANWIJZINGEN

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

DE RAAD HOUDT DE FINANCIËN IN DE GATEN

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

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

- de strategische koers 2017-2021
- het portfolio- en voorraadbeleid
- het beleid op het gebied van dienstverlening
- het beleid op het gebied van duurzaamheid

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

DE RAAD VERGADERT

In 2019 kwam de Raad zes keer bij elkaar in een van tevoren geplande bijeenkomst. Leden van de Raad spraken twee keer met de Raad van Medezeggenschap. En voerden twee keer overleg met de overkoepelende Huurdersorganisatie, de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg. Daarnaast kwam de Raad één keer informeel bij elkaar.

DE RAAD HEEFT TWEE PERMANENTE COMMISSIES

De Raad heeft twee commissies: de Remuneratie- en selectiecommissie en de Auditcommissie. De Remuneratie- en selectiecommissie komt met voorstellen aan de Raad over de (her)benoeming, vergoeding en arbeidsvoorwaarden van bestuurders en commissarissen en voert de functioneringsgesprekken met de bestuurders. De ontwikkelingen rondom onder meer de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (WNT-staffel) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT2) zijn door de Remuneratie- en selectiecommissie nauwlettend gevolgd. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2019 twee keer bij elkaar.

De Auditcommissie rapporteert aan de Raad over haar bevindingen op het gebied van onder meer

financiën, treasury en het interne beheerssysteem. De Auditcommissie kwam vier keer bij elkaar in 2019. Voor elke vergadering maakt de commissie een agenda en een verslag. De voorzitter van de Auditcommissie bespreekt het verslag met de voltallige Raad. Als dat nodig is, adviseert de Auditcommissie. In 2019 boog de Auditcommissie zich onder meer over deze onderwerpen:

- de tertiaalrapportages
- de begroting 2020-2024
- de jaarrekeningen, jaarverslagen en accountantsverslagen over 2018 van Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V. en de jaarrekeningen van de overige deelnemingen van Stichting Wonen Limburg (in aanwezigheid van de externe accountant)
- de managementletter voor 2018 en de follow-up daarvan (in aanwezigheid van de externe accountant)
- de actualisatie van diverse statuten en reglementen: reglement financieel beleid en beheer, financieel statuut, treasurystatuut, investeringsstatuut, verbindingsstatuut, fiscaal statuut, risicomanagementstatuut
- frauderisicoanalyse
- de ontwikkeling van de derivatenportefeuille en het plan van aanpak breaks
- de Kadernota 2020
- het treasuryjaarplan 2020
- het auditplan 2019
- het dividendbeleid van Wonen Limburg Accent
- de aanbesteding en selectie van de externe accountant

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

Beide commissies zijn niet bevoegd om besluiten te nemen.

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

Omdat een van de nieuw te benoemen commissarissen de rol van huurderscommissaris zou gaan vervullen, is er een sollicitatiecommissie in het leven geroepen, bestaande uit twee leden van het dagelijks bestuur van de Huurdersraad en de leden van de Werving- en selectiecommissie van de Raad. In de eerste maanden van 2019 heeft de selectie van de kandidaten, met ondersteuning van een werving- en selectiebureau, plaatsgevonden, gevolgd door diverse gespreksrondes. De werving en selectie is in de vergadering van 4 juli 2019 afgerond met de benoeming van drie nieuwe commissarissen.

DE RAAD IS DESKUNDIG

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

- externe verantwoording: mevrouw Koopmans
- huurdersorganisaties: mevrouw Houbiers (tot 1 juli 2019), mevrouw Stienen (vanaf 1 juli 2019) en de heer Smeets
- Raad van Medezeggenschap: mevrouw Koopmans en de heer Stellingsma
- financiële bedrijfsvoering: de heer Coppus (tot 1 juli 2019) en de heer Stellingsma (tot 1 juli 2019), de heer van der Luijt (vanaf 1 juli 2019) en de heer Hoogers (vanaf 1 juli 2019)

DE RAAD BESLIST

De Raad nam in 2019 onder meer een besluit over:

- de jaarrekeningen, de jaarverslagen en de accountantsverslagen over 2018 van Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V en de jaarrekeningen van de overige deelnemingen van Stichting Wonen Limburg (in aanwezigheid van de externe accountant)
- de Kadernota 2020
- de begroting 2020-2024
- de dienstverleningsvisie
- het plan van aanpak breakclausules 2019
- de actualisatie van diverse statuten en reglementen
- het auditplan 2019
- de benoeming van drie nieuwe RvC-leden
- het dividendbeleid
- het treasury jaarplan 2020
- de aanbesteding en selectie van de externe accountant
- de nieuwbouw, transformatie en aankoop van bestaand bezit, voor zover dit niet is gemandateerd aan het bestuur

- de bezoldiging van het bestuur in lijn met de WNT
- de bezoldiging van de commissarissen in lijn met de richtlijnen van de VTW
- de actualisatie van de regeling bedrijfsauto bestuur
- het vervangen van zes collectieve gasgestookte installaties bij acht complexen in Weert en Venray door innovatieve collectieve installatieopstellingen
- de selectie van het bureau voor de visitatie in 2020

DE RAAD KRIJGT INFORMATIE

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

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

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

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

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

ONZE RAAD FUNCTIONEERT ZO

De Raad beoordeelt zichzelf...

De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. In december 2019 vond de zelfevaluatie van de Raad plaats. Tijdens de evaluatiesessie werd het functioneren van de Raad

gerelateerd aan moderne opvattingen over governance, zoals die gelden voor woningcorporaties en vanuit het maatschappelijk verkeer.

Doel van de evaluatiesessie is het reflecteren op het eigen functioneren en het formuleren van verbeter- en actiepunten op basis van algemene opvattingen over 'good governance', de specifieke ontwikkelingen van Wonen Limburg en de ontwikkelingen in de sector. De evaluatiesessie bestond uit een vragenlijst met ruim twintig open vragen die de leden van de Raad, bestuurders en bestuurssecretaris invulden. Enkele weken later vond een uitgebreide bespreking van de antwoorden en gedachteswisseling hierover plaats. De volgende hoofdonderwerpen kwamen bij de zelfevaluatie aan de orde:

- de verantwoordelijkheid en samenstelling van de Raad
- de vergadering van de Raad
- het functioneren van de Raad
- het voorzitten van de Raad
- de relatie Raad - bestuur

Mevrouw Koopmans concludeerde dat de commissarissen betrokken en deskundig zijn en dat er sprake is van een goede, collegiale sfeer. Daarnaast concludeerde zij dat de Raad een professionele houding heeft, waarbij de leden van de Raad kritisch zijn op de inhoud, maar wel met oog voor de doelgroep. Daarnaast concludeerde zij dat er een open relatie is met het directie/stafmanagementteam, mede ook dankzij het Comenius-programma dat gezamenlijk wordt gevolgd (hierover later meer).

Daarnaast is er doorlopend nadrukkelijk aandacht voor bijvoorbeeld mogelijke samenloop van belangen ten aanzien van de individuele commissarissen en het bestuur. De Raad vindt dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk moeten zijn en dat besluiten onafhankelijk tot stand moeten komen volgens de criteria van de Governancecode. De Raad is van mening dat er bij zijn leden, noch bij het bestuur, in 2019 sprake was van samenlopende belangen.

Tot slot geldt binnen de Raad de afspraak dat de leden het aan de Raad laten weten als ze een nieuwe nevenfunctie willen vervullen. De Raad kijkt dan of de nevenfunctie niet leidt tot belangenverstremming. Ook het bestuur bespreekt nieuwe nevenfuncties vooraf met de voorzitter van de Raad. In 2019 waren er zowel bij de Raad als bij het bestuur geen tegenstrijdige belangen. Een overzicht van de nevenfuncties is opgenomen in bijlage 3.

De Raad ontwikkelt zich...

De leden van de Raad willen zich ontwikkelen. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren. Het permanente educatiesysteem, waarmee de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) op 18 november 2014 heeft ingestemd, kan in dat opzicht dan ook worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun Raad serieus nemen.

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

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

In het jaar 2019 volgden de leden van de Raad onder meer de volgende educaties:

- Strategievorming vanuit het perspectief van de toezichthouder
- Samenwerken: een strategisch toezichtsvraagstuk
- Governance in de zorg en Burgerparticipatie
- Masterclass Eryl 'Nieuwe kansen voor Zorgvastgoed'
- Seminar PWC 'Ingrediënten voor een effectieve auditcommissie'

Daarnaast is in 2019 een reeks van zes tweedaagse-bijeenkomsten van start gegaan, georganiseerd door Comenius. Aan dit voor Wonen Limburg op maat gemaakte programma 'Verbindend en Reflectief Leiderschap' nemen naast de commissarissen ook de bestuurders, directie en de stafmanagers deel. In 2019 vonden twee tweedaagsen plaats, met als thema's 'complexiteit' en 'energie en duurzaamheid'.

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

LID	PE-PUNTEN
Ingeborg Koopmans	28,5
Paul Smeets	28,5
Petra Stienen	27,5
Kees van der Luijt	43,5
Wim Hoogers	29
Hans Stellingsma	0

In bijlage 2 leest u welke educaties de bestuurders in 2019 volgden.

DE RAAD IS WERKGEVER

De Raad beoordeelde het functioneren van de bestuurders over 2019. In de door de Remuneratie- en selectiecommissie gevoerde gesprekken zijn de resultaatgebieden van de individuele bestuurders uitvoerig besproken. Dit resulteerde in een positieve beoordeling van het functioneren van de bestuurders. Ook is gesproken over de toekomstige verwachtingen. De Remuneratie- en selectiecommissie heeft de wet- en regelgeving omtrent het beloningsbeleid van topfunctionarissen in de corporatiesector op de voet gevolgd. De honorering van beide bestuurders past binnen de geldende wet- en regelgeving en is voor 2019 vastgesteld op het wettelijk bezoldigingsmaximum van € 194.000,-.

DE RAAD KRIJGT EEN VERGOEDING

Alle leden van de Raad kregen in 2019 een vaste vergoeding volgens de geldende VTW-honoreringscode. De Raad heeft voor 2019 haar bezoldiging vastgesteld op hetzelfde niveau als 2018. Bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 22.450,- en van de leden € 15.000,- per jaar.

DE RAAD HEEFT SPECIALE AANDACHT VOOR...

- ... onze maatschappelijke verantwoordelijkheid;
- ... toenemende kwetsbaarheid van wijken en buurten;
- ... de gevolgen van de verhuurderheffing;
- ... de markt voor huurders net boven de inkomensgrens;
- ... investeringen in duurzaamheid.

ONZE WAARDERING

De Raad van Commissarissen realiseert zich dat de werkzaamheden van de corporatie door brede maatschappelijke veranderingen steeds complexer worden. Dat vraagt veel van de flexibiliteit en creativiteit van bestuur, management en medewerkers. Als toezichthouder ziet en waardeert de Raad dat het de organisatie in dat veranderende krachtenveld toch goed lukt om maatschappelijk rendement te blijven realiseren. Op deze plaats wil de Raad daarom zijn waardering uitspreken voor de inzet en toewijding van alle medewerkers.

De Raad van Commissarissen van Wonen Limburg

7. SAMENWERKING

7.1 HUURDERSRAAD

De Stichting Huurdersraad Wonen Limburg is een samenwerkingsverband van de vier regionale huurdersorganisaties van woningcorporatie Wonen Limburg. In 2019 heeft de Huurdersraad veel aandacht besteed aan organisatorische ontwikkelingen en het verbeteren van de werkprocessen. Het was ook een jaar met voor huurders belangrijke ontwikkelingen. Er is daardoor veel gevraagd van de vrijwilligers die zich binnen de huurdersorganisaties en de Huurdersraad hebben ingezet om de belangen van de huurders te behartigen. In dit jaarverslag staat een overzicht van de inzet van de Huurdersraad in 2019.

De nadruk lag in het verslagjaar op de volgende onderwerpen:

- wijziging beleid zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV);
- huurprijsbeleid en inzet op woonlastenverlaging;
- herijking woonwagenbeleid;
- verbetering klachtenafhandeling;
- de gezamenlijke uitgave van het blad Huurdersbelang. In november 2019 is de eerste uitgave gepresenteerd en aan alle huurders van Wonen Limburg toegezonden. De Huurdersraad wil onder meer via dit blad nog meer in contact komen met de achterban en die informeren over belangrijke huurderszaken. Het is de bedoeling dat het blad twee keer per jaar wordt uitgegeven. De reacties op de eerste uitgave waren heel positief. Naar aanleiding hiervan heeft een aantal huurders aangegeven belangstelling te hebben voor een vrijwilligersfunctie bij een huurdersorganisatie.

Verder werd in het verslagjaar veel aandacht besteed aan enkele organisatorische zaken:

- voordracht huurderscommissarissen (opstellen nieuw reglement en deelname Werving- en selectiecommissie);
- statutenwijziging en wijziging samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg;
- uniformering begrotingssystematiek en eenduidig vastleggen financiële administraties.

ORGANISATIE EN SAMENSTELLING VAN DE HUURDERSRAAD

In de Huurdersraad zijn vier regionale huurdersorganisaties vertegenwoordigd. In het verslagjaar is uitvoerig gediscussieerd over de noodzaak om tot een nieuwe en meer efficiënte werkorganisatie te komen. Deze discussie heeft uiteindelijk geleid tot een statutenwijziging die op 11 november 2019 haar beslag heeft gekregen. De regionale huurdersorganisaties zijn bevoegd om ieder twee afgevaardigden in het Algemeen Bestuur (AB) te benoemen. Het AB bestaat samen met de voorzitter uit maximaal negen personen. Het Dagelijks Bestuur bestaat uit de voorzitter en twee leden die door en uit het Algemeen Bestuur worden benoemd.

De samenstelling van het AB en het DB van de Huurdersraad was eind 2019 als volgt:

NAAM	FUNCTIE	HUURDERSORGANISATIE
Vacature*	AB-lid	Huurdersvereniging Noord-Limburg (HVNL)
Vacature*	AB-lid	Huurdersvereniging Noord-Limburg
Thieu Reijnen	AB-lid	Huurdersbelangen Maas en Roer (SHMR)
Frans van Vugt	AB-lid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Wilma de Bakker	AB-lid	Huurdersbelangen Midden-Limburg (SHML)
Ton Doensen	AB- en DB-lid, penningmeester	Huurdersbelangen Midden-Limburg
Will Tryba	AB-lid	Huurdersbelangen Zuid-Limburg (SHZL)
Nicole Houwen	AB-lid	Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Rob Gordon	voorzitter	
Jèn Steijvers	secretaris	

* Per 31 december van het verslagjaar waren de vertegenwoordigers van de HVNL nog niet bekend. Mede om die reden is de benoeming van het tweede DB-lid aangehouden.

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

- Annelies Franssen en Riek Janssen hebben om gezondheidsredenen hun lidmaatschap van de Huurdersraad beëindigd.
- Als gevolg van de statutenwijziging eindigde het Huurdersraadlidmaatschap van Wim van Kruchten en keert hij niet terug als AB-lid. Wel fungeert hij als plaatsvervanger als een van de afgevaardigden van de SHMR verhinderd is.
- Nicole Houwen is het bestuur van de SHZL gaan versterken en is door de SHZL afgevaardigd als AB-lid van de Huurdersraad.

OVERLEGGEN MET WONEN LIMBURG

Overleg bestuur Wonen Limburg

In het verslagjaar had de Huurdersraad vier keer overleg met het bestuur van Wonen Limburg. In dit overleg wordt een planning gemaakt van de beleidsonderwerpen en de advies- en instemmingsaanvragen die in de loop van het jaar aan de orde komen. Ook onderwerpen als huurprijsbeleid, servicekosten, leefbaarheid, participatie, actuele ontwikkelingen binnen Wonen Limburg en de huurdersorganisaties, en landelijke ontwikkelingen komen in dit overleg aan de orde.

Wijziging samenwerkingsovereenkomst

In overleg met het bestuur van Wonen Limburg is ook de samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd. Aanleiding daarvoor was de noodzaak om de verschillende financiële administraties en begrotingsystematieken beter op elkaar af te stemmen. Dit heeft ertoe geleid dat de Huurdersraad en de vier huurdersorganisaties van Wonen Limburg hebben besloten om voor hun administraties gebruik te maken van de diensten van hetzelfde administratiekantoor. Dit is gelukt dankzij een goede samenwerking binnen de financiële commissie. De inzet van Ton Doensen als voorzitter van deze commissie mag hier zeker worden vermeld. Hij is inmiddels ook benoemd tot penningmeester van de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg.

Overleg Huurderscommissarissen

Naast dit overleg met de bestuurder is er twee keer per jaar een waardevol overleg met de twee huurderscommissarissen van Wonen Limburg. Hierin worden de huurderscommissarissen geïnformeerd over zaken waar de Huurdersraad mee bezig is. De betrokkenheid van beide commissarissen bij het huurderswerk is groot. Hun focus ligt duidelijk op het huurdersbelang en ze weten de Huurdersraad steeds weer uit te dagen, te prikkelen en te stimuleren.

In het verslagjaar was mevrouw Thea Houbiers aftredend en niet meer herkiesbaar als huurderscommissaris. Zij is opgevolgd door mevrouw Petra Stienen. Zij is op basis van een bindende voordracht van de Huurdersraad benoemd.

Overleg beleidsmedewerkers/themabijeenkomsten

Met ingang van 2019 organiseert de Huurdersraad vier keer per jaar een themabijeenkomst. Daarin bespreken de Huurdersraad en beleidsmedewerkers een aantal onderwerpen met elkaar of beleidsmedewerkers geven een toelichting op een bepaald thema. In 2019 kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Duurzaamheidsvisie en Diensverleningsvisie Wonen Limburg.
- huurprijsaanpassing 2020. Daarbij was het verlagen van de woonlasten het belangrijkste uitgangspunt.
- prestatieafspraken. Naast informatie-uitwisseling zijn er afspraken gemaakt over de planning en over het proces.
- vraaggestuurd onderhoud. De Huurdersraad heeft verbetervoorstellen gedaan in het belang van de huurders, met name over de vervanging van de keuken of douche.

Op basis van de goede ervaringen is besloten om in 2020 weer vier themabijeenkomsten te organiseren. Huurders met belangstelling voor een van de onderwerpen kunnen zich aanmelden. Ze zijn van harte welkom.

ADVIEZEN

In 2019 bracht de Huurdersraad advies uit over de volgende onderwerpen:

- **Huurprijsaanpassing 2019**
De Huurdersraad heeft een positief advies afgegeven over het voornemen van Wonen Limburg om voor 2019 een inflatievolgende huurverhoging van 1,6% toe te passen, voor de huurders van zowel Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent. In het landelijk sociaal huurakkoord, eind 2018 gesloten tussen Aedes en de Woonbond, zijn afspraken gemaakt over de mogelijkheden voor huurders om huurbevrozing of huurverlaging aan te vragen. Deze mogelijkheden van huurbevrozing en huurverlaging waren in 2019 nog niet wettelijk vastgelegd. Op termijn zal dat wel het geval zijn. De Huurdersraad is met Wonen Limburg in overleg om te kijken hoe daar vanaf dat moment een actief beleid op kan worden gevoerd. Uitgangspunt bij het huurprijsbeleid blijft de verlaging van de totale woonlasten.
- **Herijking Woonwagenbeleid**
De Huurdersraad gaf een positief advies af over de herijking van het woonwagenbeleid van Wonen Limburg. De Huurdersraad gaf daarbij aan met Wonen Limburg in gesprek te willen blijven over dit onderwerp. In elk geval tot er een keus is gemaakt voor een woonproduct voor deze doelgroep, waarin

de bewoners zich ook kunnen vinden. Wonen Limburg is van mening dat een woonwagenalet een goed alternatief is voor een woonwagen. In een recente uitspraak deelde de kantonrechter deze mening niet. Wat dit betekent voor het beleid van Wonen Limburg is nog niet duidelijk. Hierover volgt nader overleg met de Huurdersraad.

- **Aankoop complex door Wonen Limburg Accent**
De Huurdersraad heeft positief geadviseerd over de aankoop van een complex door Wonen Limburg Accent. Mede naar aanleiding van deze aankoop zijn er procesafspraken gemaakt voor situaties die snelle besluitvorming vragen. De interne werkprocessen van Wonen Limburg zijn hierop aangepast.
- **Aanpassing algemene huurvoorwaarden Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent**
Wonen Limburg herschreef de algemene huurvoorwaarden (AHV), onder meer om het juridische taalgebruik te wijzigen naar meer begrijpelijke taal. Huurders krijgen zo meer duidelijkheid over hun rechten en plichten. De Huurdersraad heeft aangegeven de poging te waarderen, maar ook de nieuwe tekst is nog op onderdelen voor verbetering vatbaar. Daarvoor heeft de Huurdersraad enkele suggesties gedaan.

INSTEMMING

In het verslagjaar was één onderwerp aan de orde waarvoor de Huurdersraad instemmingsrecht heeft.

Instemming herijking ZAV-beleid

Het beleid van Wonen Limburg voor de omgang met door huurders zelf aangebrachte voorzieningen heeft altijd veel keuzevrijheid voor de huurders gekend. In de uitvoering van het beleid kwam wel een aantal knelpunten aan het licht, die Wonen Limburg via een herijking van het beleid wil oplossen of verbeteren. De Huurdersraad heeft in de instemmingsreactie enkele suggesties tot verbetering gedaan. Ook zijn er voorstellen gedaan over hoe om te gaan met klachten van huurders over de uitvoering van het ZAV-beleid en is voorgesteld om deze klachten na een jaar gezamenlijk te evalueren. Wonen Limburg heeft deze suggesties overgenomen.

WERKGROEPEN

De Huurdersraad kent een aantal vaste werkgroepen en daarnaast een aantal contactgroepen. Bij veranderingen van beleid en specifieke onderwerpen of projecten worden nieuwe, tijdelijke projectgroepen geformeerd. Er zijn werkgroepen voor de onderwerpen: Communicatie (tevens redactiecommissie voor het blad Huurdersbelang), Betaalbaarheid, Duurzaamheid, Ketensamenwerking, Dienstverlening en Onderhoud en Financiën. Nieuw is de werkgroep Klachtenafhandeling. Deze werkgroep heeft samen met Wonen Limburg grote stappen gezet in het verbeteren van de wijze waarop klachten intern worden opgepakt, behandeld en opgelost.

INFORMELE BIJEENKOMST HUURDERSRAAD

De leden van de Huurdersraad hebben in juni met hun partners een hele middag en avond samen doorgebracht om elkaar beter te leren kennen. Dit was een bijzonder geslaagde dag, waarop ook de partners werden bedankt voor hun begrip en ondersteuning.

VOORUITBLIK 2020

Ook de Huurdersraad kent de zorgen die meer vrijwilligersorganisaties hebben: mensen met drukke banen of beperkingen kunnen zich moeilijk inzetten of vrijmaken voor besprekingen en werkgroepen. In 2020 experimenteert de Huurdersraad daarom met een laagdrempelige vorm van huurdersparticipatie: digitale enquêtes over verschillende onderwerpen. Daarvoor zijn mailadressen nodig en de Huurdersraad roept huurders daarom op om deze aan ons door te geven. Huurders kunnen dan meedenken en via korte lijnen meer invloed uitoefenen.

De verschillende fusies die leidden tot het ontstaan van Wonen Limburg hebben er ook voor gezorgd dat er verschillende soorten huurdersorganisaties zijn. Soms verenigingen, soms stichtingen of combinaties hiervan. Deze kunnen actief zijn of deels slapend. In 2020 wordt gezien of hiervoor een verdere structuur aanpassing wenselijk is. De goede samenwerking met de Woonbond wordt ook in 2020 gecontinueerd. In elk geval ontwikkelt de Huurdersraad zich in 2020 verder tot een slagvaardige en representatieve afvaardiging van alle huurders, zowel in het sociale als geliberaliseerde segment.

7.2 KETENPARTNERS

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

NIET-PANMATIG ONDERHOUD

Al in 2013 startten we een ketensamenwerkingstraject voor het niet-planmatig onderhoud (NPO) van ons bezit.

We gingen een intensieve samenwerking aan met zeven onderhoudsbedrijven, onze ketenpartners NPO:

- 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 vraggestuurd binnenonderhoud; de vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten. Met deze samenwerking willen we onze dienstverlening verbeteren en de kosten verlagen.

EVALUATIE KETENSAMENWERKING

In 2019 heeft de Brink Groep onderzoek gedaan naar de resultaten van de ketensamenwerking NPO. De ketensamenwerking NPO is erg succesvol gebleken. Het cyclische, voorspelbare en dienstverlenende karakter van het NPO vraagt een grote mate van procesoptimalisatie waarvoor ketensamenwerking zeer geschikt blijkt.

Zowel Wonen Limburg als de ketenpartners en haar co-makers hebben geïnvesteerd om de ketensamenwerking op het niveau te brengen waar het nu is. Zowel aan de 'harde kant', waaronder het standaardiseren van processen en (automatisering)systemen, als aan de 'zachte kant'. Er is veel geïnvesteerd in het opbouwen van onderling vertrouwen en in het standaardiseren van de werkwijzen en het spreken van dezelfde taal, onder andere door het aanbieden van gezamenlijke trainingen.

Er is sprake van openheid en transparantie als het gaat om inzicht in de werkelijke kosten en opbrengsten. Sinds 2017 maken we gebruik van een afkoopregeling, waarbij het NPO door de ketenpartners bijna volledig is afgekocht. Dit heeft geleid tot standaardisatie in eenheidsprijzen en uurtarieven, waardoor de focus verder is verschoven naar het blijvend verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening.

CONTRACTVERLENGING NPO

In 2019 is naar aanleiding van het rapport Evaluatie Ketensamenwerking NPO het besluit genomen het NPO-contract met twee jaar te verlengen.

Het reeds opgebouwde vertrouwen zorgt ervoor dat de ketenpartners en haar co-makers een verlenging van de samenwerking met veel vertrouwen tegemoet zien. Het biedt ons daarnaast de tijd en ruimte om te onderzoeken in welke mate verdere optimalisatie van dienstverlening mogelijk is, met het oog op integraal onderhoud.

ENERGIEPROJECTEN

We willen dat ons volledige woningbezit in 2020 minimaal energielabel B heeft. Om dat voor elkaar te krijgen, pakken we tussen 2017 en 2020 4.000 woningen in een keer aan. En we besloten in 2019 dit renovatietraject te verlengen met 2.000 woningen in twee jaar.

Voor deze werkzaamheden werken we intensief samen met drie ketenpartners. We hebben daarbij veel aandacht voor kwaliteitsverbetering. Zo introduceerden we speciaal voor deze projecten een maatwerk onderzoek via een onafhankelijk ervaren gecertificeerde partner (KWH).

De drie partners zijn:

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

7.3 GEMEENTEN EN ANDERE PARTNERS

Het verzorgingsgebied van Wonen Limburg is verdeeld in drie regio's: Noord, Midden en Zuid. In elke regio is een duo uit het team Publieke Waarde actief. Deze duo's vormen onder meer het eerste aanspreekpunt voor gemeenten en ze vertegenwoordigen Wonen Limburg bij de gemeentelijke overleggen. Ook gaan zij actief op zoek naar 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 de huurdersorganisatie en de gemeentelijke gesprekspartners van het sociale en ruimtelijke domein, en van duurzaamheid. 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 21 gemeenten prestatieafspraken gemaakt voor 2020. In een aantal gevallen een op een, soms in regionaal verband en steeds vaker meerjarig.

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 2019 geïntensiveerd. Bij verschillende initiatieven en (vastgoed)projecten betrekken we de Provincie Limburg vanaf het begin, waarbij de ondersteuning kan bestaan uit het delen van expertise of netwerk, een lobby of een financiële impuls.

SAMENWERKINGSPARTNERS

In 2019 zijn we nadrukkelijk op zoek gegaan naar partners waarmee we samen onze maatschappelijke opgave kunnen vervullen. Zo onderzoeken we strategische samenwerkingsmogelijkheden met zorgorganisaties. Waarbij zowel de vastgoedopgave als de sociaal-maatschappelijke opgave onderwerp van gesprek zijn. Dit doen we in alle drie de regio's in Limburg.

We hebben ook een pilot van Door Limburg ondersteund. Een initiatief waarbij met verenigingen en het bedrijfsleven nieuwe verbindingen zijn gecreëerd tussen en met onze bewoners, werknemers, leden en inwoners van de gemeentes Peel en Maas en Leudal. Met als doel het perspectief van onze bewoners te vergroten.

We ondersteunen het gedachtegoed van Positieve Gezondheid en dragen dat mede uit. Met de betrokken partijen maken we de koppeling naar concrete projecten.

8.

FINANCIEEL VERSLAG

8.1 INLEIDING

Over het boekjaar 2019 stellen we een geconsolideerde jaarrekening op. Deze geconsolideerde jaarrekening heeft betrekking op de activiteiten van de Stichting Wonen Limburg waaronder haar 100% deelneming in Wonen Limburg Accent B.V. Het resultaat en het vermogen van Wonen Limburg Accent B.V. en Stichting Wonen Limburg zijn gezamenlijk opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Limburg. Deze paragraaf beschrijft de geconsolideerde financiële positie en ontwikkeling. Wanneer een onderwerp specifiek over Stichting Wonen Limburg of Wonen Limburg Accent B.V. gaat wordt dit expliciet vermeld.

8.2 BETROUWBAAR FINANCIEEL BELEID

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

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

Deze drie vragen beantwoorden we in dit hoofdstuk.

8.3 INVESTEREN OF UITGEVEN?

In dit jaarverslag geven we een overzicht van onze activiteiten. Die activiteiten vinden we nodig om onze maatschappelijke doelen te bereiken. Daarvoor zetten we gericht geld in. Het is belangrijk daarbij een onderscheid te maken tussen onze investeringen en onze uitgaven. Het verschil is dat investeringen geld kosten, maar ook inkomsten opleveren. De bouw van een huurwoning kost bijvoorbeeld geld, maar levert ook huur op. Dat is dus geen uitgave maar een investering. In 2019 heeft het Ministerie van BZK de definities voor onderhoud en investeringen aangepast, waardoor een aantal kosten als investering worden aangemerkt.

Deze wijziging is in de jaarrekening 2019 alleen van toepassing bij de berekening van de beleidswaarde. De nieuwe definities voor onderhoud en verbetering gelden vanaf 1 januari 2020 voor de winst- en verliesrekening, en zijn dus nog niet toegepast in 2019.

8.4 HET VERHAAL BIJ HET VERMOGEN

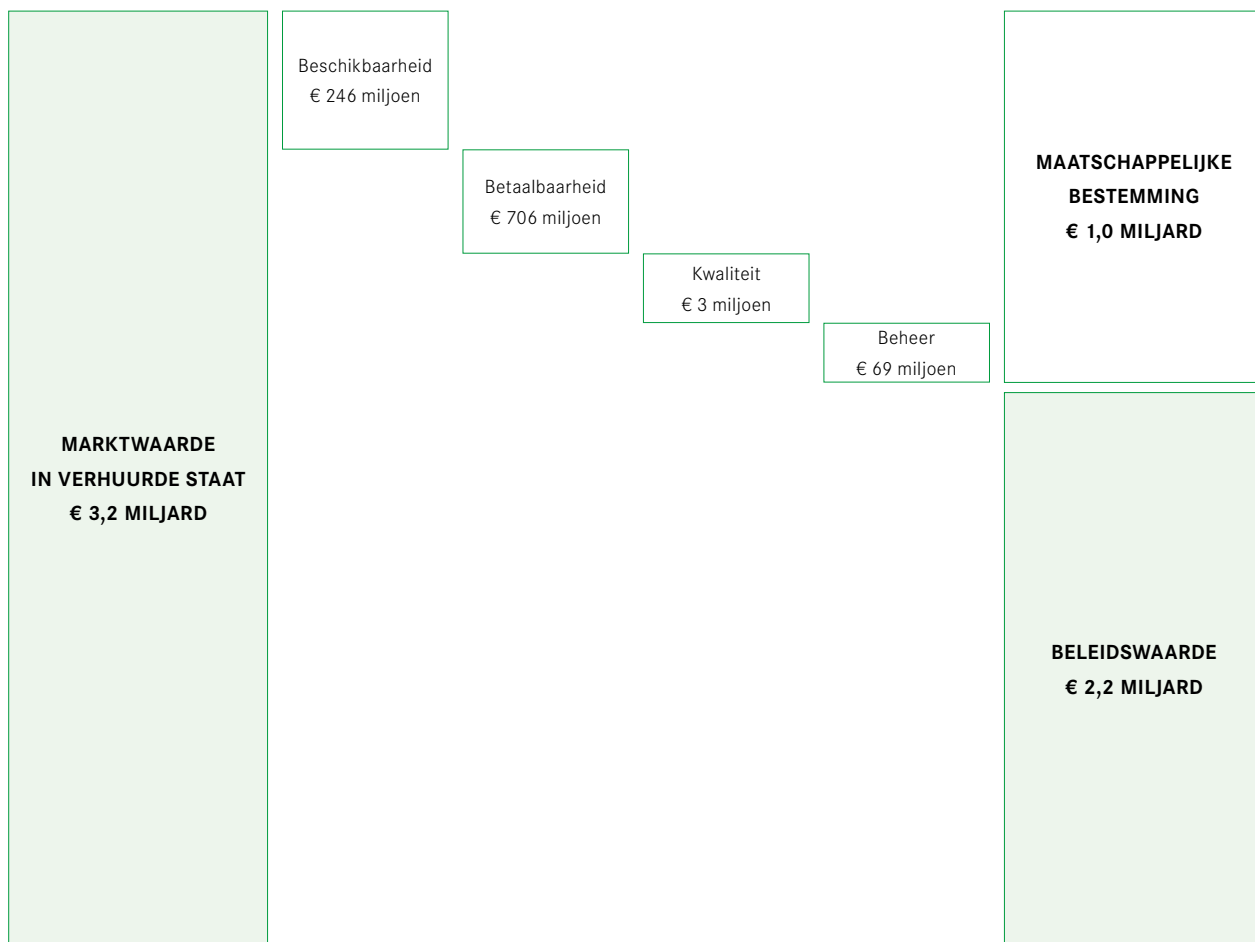
We beschikken over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank, maar is geïnvesteerd, voornamelijk in huurwoningen. Vanaf 2015 waarderen we ons vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat (hierna: marktwaarde). De marktwaarde van ons bezit bedroeg eind 2019 ongeveer € 3,2 miljard. De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van de corporatie. Door al ons vastgoed te verkopen, zouden we in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Na aflossing van onze leningen en derivaten (marktwaarde € 1,6 miljard) zou er dan € 1,6 miljard aan geld overblijven. Dat is veel geld. Maar we hebben een maatschappelijk beleid: we verkopen niet al onze woningen, maar verhuren die tegen een betaalbare huur. Dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde bedraagt. We noemen dit de beleidswaarde.

De beleidswaarde gaat, net als de marktwaarde, uit van een exploitatietermijn van 15 jaar. De beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt en de 'echte' verwachting op basis van het beleid. In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met beleidseffecten van de corporatie, waarmee het vermogen van de corporatie een realistischer beeld laat zien. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar, met bewuste beleidskeuzes rondom bijvoorbeeld beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen.

Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de maatschappelijke bestemming. De beleidswaarde van ons woningbezit bedroeg eind 2019 ongeveer € 2,2 miljard. De maatschappelijke bestemming bedraagt dus € 1,0 miljard. Hoe hangt deze waardering nu samen met het beleid van Wonen Limburg? En wat betekent dit voor ons eigen vermogen? Dat leggen we uit in deze paragraaf.

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

MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE 2019



Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde watervalmethode. De waterval methode bestaat uit vier stappen, welke inzicht geven in de financiële afslag als gevolg van beleidskeuzes van Wonen Limburg. Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat (kosten koper) volgens de balans in de jaarrekening (stap 0). Alle corporaties maken bij het bepalen van de marktwaarde gebruik van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019. Wonen Limburg maakt daarbij gebruik van de full versie. Dit betekent dat Wonen Limburg samen met externe taxateurs de marktwaarde bepaalt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van vrijheidsgraden. Voor meer toelichting over de totstandkoming van de marktwaarde, zie hiervoor in de geconsolideerde jaarrekening de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor de gehele portefeuille wordt de marktwaarde op basis van voortdurende verhuur berekend. Het doorexploiteerscenario gaat uit van een eindwaarde op basis van doorexplotatie met een voortdurende looptijd. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Stap 2: betaalbaarheid (huur)

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

Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap vervangen we de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de Discounted Cash Flow (DCF)-berekening door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. Deze norm wordt afgeleid van de meerjarige onderhoudsbegroting. De gemiddelde onderhoudsnorm voor de komende 30 jaar voor Stichting Wonen Limburg bedraagt € 1.427,- en voor Wonen Limburg Accent € 1.701,-.

Op basis van het handboek modelmatig waarderen wordt in de eindwaardeberekening toekomstig onderhoud volgens de eeuwigdurende methode bepaald.

De in vorige handboeken opgenomen verouderingsopslag komt daarbij, net als bij de bepaling van de marktwaarde, te vervallen.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst van stap 2 is de afslag voor kwaliteit.

Stap 4: beheer

Beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de vijftienjaars DCF-periode:

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

De gemiddelde beheernorm de komende 30 jaar voor Stichting Wonen Limburg bedraagt € 813,- en voor Wonen Limburg Accent € 924,-.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst van stap 3 is de afslag voor beheer.

SENSITIVITEITSANALYSE BELEIDSWAARDE		PERCENTAGE	EURO
Marktwaarde			3.211.418
Beleidswaarde			2.187.495
Scenario 1: Disconteringsvoet	+ 0,5%	-10,9	-240.996
Scenario 2: Streefhuur	- 5%	-4,9	-109.313
Scenario 3: Onderhoud	+5%	-2,3	-50.906
Scenario 4: Beheer	+5%	-1,3	-28.694

De beleidswaarde van Wonen Limburg wordt bepaald aan de hand van uitgangspunten in het gekozen beleid. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse maken we inzichtelijk wat de effecten zijn van externe veranderingen (veranderingen in de markt met als gevolg een verandering in de disconteringsvoet) en interne veranderingen (aanpassing van beleidskeuze als het gaat om streefhuur, onderhoud- en beheerlasten). Het aanpassen van de disconteringsvoet heeft het grootste effect op de beleidswaarde.

8.5 FINANCIËLE MIDDELEN

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

Financiële instellingen zijn bereid om geld aan ons te lenen. Het WSW staat garant voor een groot deel van deze leningen aan Stichting Wonen Limburg. Hierdoor kunnen wij goedkopere leningen aantrekken dan commerciële vastgoed organisaties. De waarde van het bezit van Wonen Limburg geldt voor het WSW als onderpand op de leningen. De gemeenten en het Rijk staan in de achtervang op deze leningen. De marktwaarde van het onderpand is leidend voor het maximale bedrag dat Wonen Limburg kan lenen. De verhouding tussen het nominale schuldrestant van de leningen en de marktwaarde van het bezit wordt de dekkingsratio genoemd. De maximale dekkingsratio is 70% van de marktwaarde. Voor Wonen Limburg bedraagt de dekkingsratio eind 2019 circa 37%. Daarnaast geldt dat het maximum van de achtervang van één gemeente niet hoger is dan de WOZ-waarde van het bezit in die gemeente. De investeringen in Wonen Limburg Accent B.V. worden betaald door middel van commerciële financiering. De garantstelling van het WSW ziet alleen toe op de financieringen van Stichting Wonen Limburg.

8.6 WAT IS DE KWALITEIT VAN HET RESULTAAT?

HOE HEEFT WONEN LIMBURG NU ECHT FINANCIËEL GEPRESTEERD IN 2019?

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

(x € 1.000,-)

GENORMALISEERD RESULTAAT	2019	2018
Resultaat na belastingen (A)	287.989	203.009
Correcties		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (onderdeel van 17, 18, 22 en 31)	-2.097	-3.378
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (24)	-47.984	-87.359
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (25, 26 en 27)	311.328	318.174
Netto resultaat overige activiteiten (28 en 29)	200	103
Resultaat financiële baten en lasten (32, 33, 34 en 35)	-40.796	-80.256
Belastingen (36)	-6.874	-14.439
Totaal correcties (B)	213.777	132.845
HERREKENING JAARRESULTAAT (A-B)	74.212	70.164

Uitgangspunt van deze berekening is het resultaat na belastingen, die in 2019 is gestegen ten opzichte van 2018. In 2019 is het resultaat € 288,- miljoen positief gepresenteerd. In 2018 was het resultaat € 203,- miljoen positief. In deze paragraaf geven we een verklaring voor de grote fluctuatie in het jaarresultaat.

Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De stijging van de marktwaarde heeft een behoorlijke impact in beide afzonderlijke boekjaren. De marktwaarde stijging van ons vastgoed in exploitatie is ongeveer gelijk gebleven; € 312,0 miljoen in tegenstelling tot € 318,2 miljoen vorig jaar.

Het resultaat na belastingen is hoger dan vorig jaar. Dit wordt met name veroorzaakt door het wegvallen van twee incidentele posten vorig jaar, namelijk: de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille en de boeterente.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn in 2019 € 48 miljoen negatief, en daarmee met € 39,4 miljoen gedaald ten opzichte van 2018. Doordat vorig boekjaar de energetische verduurzaming voor ruim € 75 miljoen ons resultaat heeft gedrukt, enerzijds door de vorming van de voorziening voor de energetische verduurzaming 2019-2020 en anderzijds door de feitelijke uitgaven van verduurzaming in 2018. Dit jaar wordt de voorziening benut voor de woningen verbeterd in 2019 en wordt er een voorziening gevormd voor het onrendabele deel van de toekomstig energetisch aan te pakken woningen in 2021 en 2022. Dit verklaart de daling in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Totale financiële baten en lasten

De totale financiële baten en lasten over 2019 zijn ongeveer € 39,5 miljoen lager dan in 2018. Deze daling komt doordat er vorig jaar een eenmalige boeterente van € 48,5 miljoen is betaald. De rente op de reguliere leningen bedraagt ongeveer € 30,3 miljoen (2018: € 30,7 miljoen). In 2019 was er een negatieve waardeverandering van de marktwaarde van de extendible lening van € 11,2 miljoen. Dit bedroeg in 2018 € 1,7 miljoen negatief.

Belastingen

Door de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering ontstaan actieve belastinglatenties. De afname van de belastingen van ongeveer € 7,6 miljoen wordt veroorzaakt door mutaties in de actieve belastinglatenties en verschillen in de acute belastingdruk. De acute belastingdruk over het jaar 2019 is € 11,3 miljoen.

De belastbare winst voor verliesverrekening bedraagt € 76,5 miljoen ten opzichte van € 91,5 miljoen in 2018. De te betalen acute vennootschapsbelasting stijgt van € 4,2 miljoen naar € 11,3 miljoen. Echter door de vrijval van reeds gevormde actieve belastinglatenties is de resultaat impact voor 2019 toch lager dan voor 2018.

8.7 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT GEGARANDEERD DOOR ...

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

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

Het eerste punt is in de vorige paragraaf beschreven en de rest van de punten volgen in de onderstaande sub paragrafen.

8.7.1 ... HET BEWAKEN VAN DE GELDSTROOM

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

We onderscheiden daarbij:

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

Het grootste deel van de afwijking ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt door geplande investeringskasstromen die niet worden gerealiseerd. Nieuwbouw en verkoop zorgen voor fluctuaties in de kasstromen. Deze ondervangen we met de aanpassing van de kasstromen uit treasury-activiteiten, met name de aan te trekken financieringen.

DE OPERATIONELE KASSTROOM

De operationele kasstroom stijgt van € 21,3 miljoen in 2018 naar € 34,0 miljoen in 2019. Met name gestegen huur- en overige ontvangsten van ruim € 6,5 miljoen in combinatie met lagere uitgaven voor onderhoud (- € 11,1 miljoen) en rentelasten (- € 2,7 miljoen), zorgen voor een toename van de operationele kasstroom.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten laat een toename in de investeringsuitgaven zien ten opzichte van 2018. Dit wordt veroorzaakt door hogere investeringen in nieuwbouw en aankoop van woongelegenheden voor in totaal € 102,1 miljoen. Daar de inkomsten uit het vervreemden van vastgoed nagenoeg gelijk zijn gebleven met € 21,5 miljoen, resulteert per saldo een investeringskasstroom van negatief € 80,6 miljoen.

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

KASSTROOMOVERZICHT

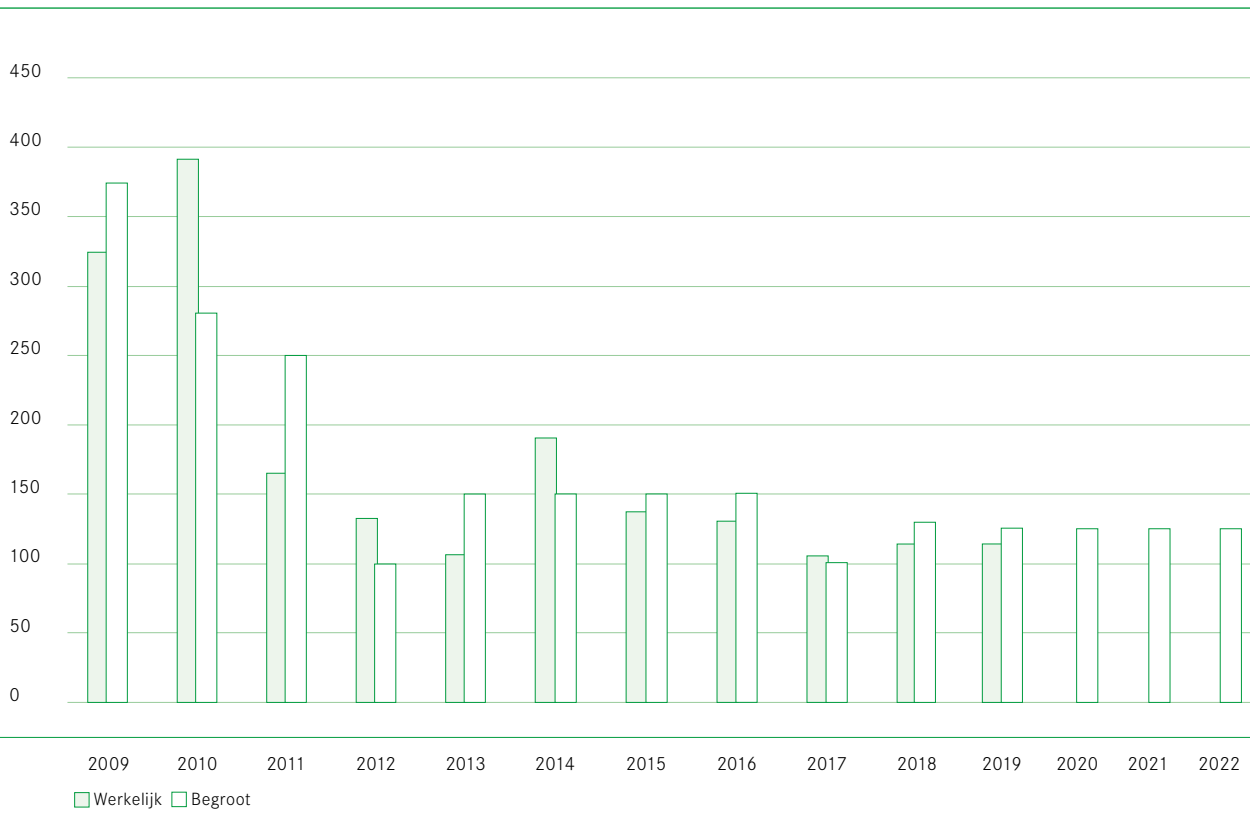
(x € 1.000,-)

	JAARREKENING 2019	BEBROTING 2020	BEBROTING 2021	BEBROTING 2022	BEBROTING 2023	BEBROTING 2024
Kasstroom uit operationele activiteiten	34.044	21.718	36.701	41.661	47.587	50.902
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-80.561	-175.923	-162.251	-104.404	-124.914	-102.503
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (inclusief kortgeldmutaties)	35.035	142.994	125.550	62.743	77.327	51.601
TOENAME/AFNAME LIQUIDE MIDDELEN	-11.482	-11.211	0	0	0	0

VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Een deel van de vernieuwing van onze voorraad betalen we uit de verkoop van huurwoningen. In de komende jaren verwachten we 115 woningen per jaar te verkopen en 10 woningen in een coöperatie onder te brengen. In 2019 verkochten we 109 woningen, een verzorgingshuis met 108 kamers en 3 bedrijfsruimtes.

VERKOOP VAN HUURWONINGEN



ONRENDABELE INVESTERINGEN

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

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

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

WERKKAPITAAL

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

Zo ontwikkelen ons werkkapitaal en de current ratio zich:

(x € 1.000,-)

	JAARREKENING		BEGROTING				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vlottende activa	109.477	106.049	71.640	51.203	44.567	30.713	30.991
Kortlopende schulden	30.266	31.130	30.069	28.770	28.819	29.631	30.375
WERKKAPITAAL	79.211	74.919	37.845	38.477	15.748	1.082	616
CURRENT RATIO	3,62	3,41	2,38	1,78	1,55	1,04	1,02

De kortlopende schulden zijn gecorrigeerd voor de schulden aan kredietinstellingen € 62,6 miljoen. Dit gaat namelijk om een herfinanciering die de liquiditeiten direct weer aanvult. De prognose tot 2024 laat zien dat we op de middellange termijn aan de liquiditeitsbehoefte voldoen.

8.7.2 ... HET BEWAKEN VAN DE SOLVABILITEIT

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

MARKTWAARDE

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

(x € 1.000,-)

	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen	2.204.295	1.916.305
Voorzieningen	74.733	53.683
Vreemd vermogen op lange termijn	1.069.816	1.046.171
Vreemd vermogen op korte termijn	93.769	41.986
TOTAAL VERMOGEN	3.442.613	3.058.145

Op basis van onze verhoudingen per 31 december 2019 is de solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen, 64,0%. (2018: 62,7%).

DE FINANCIËLE FACILITEIT

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

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

Op basis van een risicobeoordelingsmodel stelt het WSW jaarlijks het borgingsplafond vast voor een deelnemer. Dit is het maximale bedrag aan door het WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment in het jaar mag hebben. Op basis van de prognose-informatie (dPi2018) heeft WSW het borgingsplafond voor Stichting Wonen Limburg voor de jaren 2019, 2020 en 2021 vastgesteld op € 1,104 miljard. Op basis van de begroting 2020 wordt het borgingsplafond opnieuw vastgesteld.

8.7.3 ... HET BEWAKEN VAN DE RENTERISICO'S

DE LENINGENPORTEFEUILLE

In 2019 hebben we € 83 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hiertegenover staat dat we voor € 40,6 miljoen hebben afgelost. De leningenportefeuille per 31 december 2019 ziet er als volgt uit:

	31-12-2019	31-12-2018
Aantal leningen	237	240
Bedrag aan leningen (x € 1.000) inclusief kortlopend deel	1.071.127	1.028.752
Gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille	2,45 %	2,48 %

In 2019 bedroeg de rentelast ongeveer € 30,3 miljoen. De gemiddelde rente van de leningen bedroeg eind 2019 2,45 % (2018: 2,48%). Op de totale leningenportefeuille (eind 2019) van ongeveer € 1.071 miljoen bedraagt dit voordeel ongeveer € 0,3 miljoen.

8.8 OVER ONZE RENTABILITEITSPPOSITIE

De rentabiliteitspositie ziet er zo uit:

	(x € 1.000,-)	
	2019	2018
Eigen vermogen	2.204.295	1.916.305
Jaarresultaat	287.989	203.009
Rentelasten vreemd vermogen	30.333	30.676
Totaal vermogen	3.442.613	3.058.145

De rentelasten over het vreemd vermogen zijn gedaald doordat de gemiddelde rente als gevolg van de lage rentestand gedaald is naar 2,45 % (2018: 2,48%).

De rentabiliteit van het eigen vermogen (het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen) bedraagt in 2019 13,1 % (2018: 10,6%). De rentabiliteit van het totale vermogen (het resultaat gecorrigeerd voor rentelasten gedeeld door het totale vermogen) bedraagt in 2019 9,2 % (2018 9,2%).

8.9 DE AUTORITEIT WONINGCORPORATIES BEOORDEELT

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de Corporaties, terwijl Aw de corporaties integraal blijft beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

De hiervoor beschreven beoordeling gaf Aw in 2019 geen aanleiding om in te grijpen.

Eind 2019 hebben Aw en WSW het definitieve gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. De toezichthouders beogen hiermee een eenduidige en transparante beoordeling van woningcorporaties.

8.10 WAT STAAT ONS TE WACHTEN?

GEVOLGEN KABINETSMAATREGELEN

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

- **De Wet verhuurderheffing**
Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan vijftig huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffing loopt naar verwachting op naar ruim € 2 miljard voor de gehele sector in 2019. Voor Wonen Limburg bedroeg deze heffing in 2019 € 16,3 miljoen.
- **Een door de Minister opgelegde heffing voor saneringssteun & obligoheffing**
Voor 2019 heeft de Minister van Binnenlandse zaken en Koninklijke relaties de saneringsheffing vastgesteld voor 2019 op nul euro, waardoor de woningcorporaties geen saneringsheffing hebben betaald. Voor de jaren 2020 tot en met 2024 heeft Wonen Limburg wel saneringssteun in de begroting ingerekend. Voor Wonen Limburg Accent B.V. is er geen sprake van een opgelegde heffing voor saneringssteun. Conform de leidraad economische parameters dPi 2019 dienen corporaties vanaf begrotingsjaar 2020 in de raming van de sectorspecifieke heffingen een bedrag in te rekenen voor inning van obligo.

De verwachte financiële gevolgen voor Stichting Wonen Limburg bedragen:

(x € 1.000,-)

	VERHUURDERHEFFING (€)	SANERINGSSTEUN & OBLIGOHEFFING (€)
2020	17.394	1.861
2021	18.744	1.887
2022	21.726	1.853
2023	21.435	1.795
2024	22.295	1.874

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

KLIMAATAKKOORD

Het Klimaatakkoord is een onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid en op 28 juni 2019 door het kabinet Rutte gepresenteerd. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan met als doel om de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen. De belangenbehartiger van de woningcorporaties (Aedes) heeft deelgenomen aan de sectortafel Gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord en daarin afgesproken dat de woningcorporaties een voortrekkersrol zullen nemen bij de vermindering van de CO₂-uitstoot binnen de gebouwde omgeving. Wonen Limburg heeft zich geconformeerd aan de afspraken uit het Klimaatakkoord en investeert de komende jaren substantieel in de verduurzaming van haar woningvoorraad.

STIKSTOF EN PFAS

In december 2019 heeft het kabinet voorstellen gepresenteerd als noodoplossing voor de stikstof- en PFAS-problematiek die ervoor moeten zorgen dat er weer woningen worden gebouwd. Een kritische kanttekening bij de noodmaatregelen is dat deze te gecompliceerd zijn en te veel onzekerheden laten bestaan. Het is dan ook belangrijk dat er snel definitieve wetgeving voor stikstof en PFAS komt, anders blijven bouwprojecten stilliggen en loopt het woningtekort verder op. Wonen Limburg heeft op dit moment te maken met één project dat stil ligt door de stikstofproblematiek. Mocht dit project definitief niet doorgaan dan kan dat financiële gevolgen hebben voor de organisatie. Daarnaast is de verwachting dat de stikstof- en PFAS-problematiek kosten verhogend zullen werken op de projecten in ontwikkeling.

OOB-STATUS

Met ingang van 1 januari 2020 worden woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden als een organisatie van openbaar belang ('OOB') aangemerkt. De invoering van de OOB-status voor woningcorporaties is een aanbeveling van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. De OOB-status zorgt voor aanvullende waarborgen voor de wettelijke controle, wat weer resulteert in extra werkzaamheden en hogere kosten voor Wonen Limburg.

FISCALITEITEN

In 2019 is de Europese richtlijn ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) geïntroduceerd. Een pakket van maatregelen dat bedoeld is om belastingontwijking in de Europese Unie tegen te gaan. In onderstaande tabel is de impact opgenomen voor de periode 2019-2024. Hieruit blijkt dat Wonen Limburg alleen al in 2019 circa € 4,2 miljoen aan extra vennootschapsbelasting verschuldigd is door de introductie van deze maatregel.

GECONSOLIDEERD (€ 1.000.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Totaal niet aftrekbare rente	16,9	19,4	13,3	13,8	13,3	15,1
VpB effect niet aftrekbare rente	4,2	4,4	2,7	2,8	2,7	3,1

Naast ATAD kan de fiscale onderhoudsvoorziening effect hebben op de fiscaliteit van Wonen Limburg. Op dit moment hebben diverse woningcorporaties procedures aanhangig gemaakt over het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. De uitkomst van deze procedures kan fiscale gevolgen hebben voor Wonen Limburg. De verwachting is dat in 2020 meer duidelijkheid wordt verkregen over de onderhoudsvoorziening.

DERIVATEN

Wonen Limburg gebruikt derivaten om toekomstig renterisico af te dekken. De marktwaarde van deze derivaten is afhankelijk van de rentestand en schommelt dus dagelijks. Omdat de rente nu lager is dan op het moment van afsluiten van de derivaten, hebben de derivaten een negatieve marktwaarde. Toen we de derivaatcontracten afsloten, spraken we af dat we geld moeten storten bij de derivaatbanken als de marktwaarde een bepaalde drempelwaarde overschrijdt. Dit geld blijft van Wonen Limburg, maar een rentedaling kan dus wel een liquiditeitsrisico voor ons vormen. Daarom houdt Wonen Limburg een liquiditeitsbuffer aan in de vorm van Variabele Hoofdsomleningen. Hiermee heeft Wonen Limburg voldoende financiële ruimte om aan een 2% rentedaling te voldoen. Dit is een eis van de Aw. Per 31 december 2019 had Wonen Limburg bij verschillende derivaatbanken € 51,75 miljoen aan onderpand gestort. In 2019 hadden drie derivaten een breakclausule. Deze derivaten zijn doorgezakt in basisrenteleningen. In 2020 hebben vier derivaten een breakclausule. Begin 2020 wordt onderzocht wat bedrijfseconomisch de meest optimale oplossing is om met deze breakclausules om te gaan.

CORONAVIRUS

In maart 2020 is Nederland getroffen door het “Coronavirus” Covid-19, waarna de Nederlandse regering haar bevolking maatregelen heeft opgelegd. Dit is een ingrijpende gebeurtenis voor geheel Nederland en dus ook voor alle werknemers, bewoners en andere betrokkenen van Wonen Limburg. Intern is er een crisisteam aangesteld dat dagelijks de ontwikkelingen volgt en besluiten neemt om de impact zo beheersbaar mogelijk te houden. Hierin worden ook de risico's besproken en de daarbij behorende beheersmaatregelen ingevoerd om deze risico's te mitigeren, en om op een zo goed mogelijke manier klaar te kunnen blijven staan voor al onze stakeholders. De totale gevolgen zijn momenteel nog niet geheel te overzien. Wel kunnen we al aangeven dat Wonen Limburg vanuit de huuropbrengsten naar verwachting beperkt geraakt zal worden. Naar verwachting zal wel de waarde van ons bezit dalen als gevolg van de coronacrisis. Deze daling heeft invloed op ratio's zoals de LTV, de totale schuldpositie in relatie tot de beleidswaarde van ons vastgoed. We zien voldoende ruimte in deze ratio tot de norm om een eventuele daling op te kunnen vangen.

Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. Wonen Limburg schat de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van corporatie als (zeer) beperkt in. Wonen Limburg is dan ook van mening dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

8.11 KENGETALLENOVERZICHT

JAAR (realisatie, o.b.v. geconsolideerde cijfers)	2019	2018	2017	2016
Vastgoed				
Totaal woningen	26.062	26.264	26.376	26.076
Overig vastgoed				
Overige verhuureenheden	3.927	3.836	3.847	3.505
Financieel				
Solvabiliteit eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	64,03%	62,66%	62,64%	59,97%
Rentabiliteit eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	13,1%	10,6%	8,9%	9,4%
Rentabiliteit totaal vermogen o.b.v. marktwaarde	9,2%	9,2%	6,8%	6,9%
Current ratio	3,41	3,62	2,69	3,42
Interest coverage ratio	2,12	1,65		
Solvabiliteit (beleidswaarde)	48,8%	41,5%		
Dekkingsratio (marktwaarde)	37,3%	40,6%		
Loan to Value (beleidswaarde)	54,8%	66,2%		
(bedragen x € 1.000,-)				
Marktwaarde gemiddeld per woning	122	110	97	92
Bedrijfswaarde gemiddeld per woning	-	-	54	55
Beleidswaarde gemiddeld per woning (sinds 2018)	84	65	-	-
Onderhoud				
Gemiddeld bedrag per woning	1.704	1.689	1.308	1.230
Onderhoud in % van huuropbrengsten	25,7%	26,1%	21,0%	19,3%
Beheernorm				
Gemiddeld bedrag per VHE (€)	1.154	1.182	1.138	1.107
De beheernorm is gebaseerd op een interne berekening				
Overig				
Totale huurachterstand in % van jaarhuur	1,88%	1,95%	2,08%	2,25%
Mutatiegraad (exclusief verkopen)	7,8%	7,8%	8,0%	8,6%
Huurderving in % van de jaarhuur	1,0%	1,0%	1,2%	1,1%
Formatieplaatsen per 1000 woningen	8,3	8,5	8,3	8,4

De berekeningssystematiek van de (financiële) ratio's is toegelicht in hoofdstuk 8.7 tot en met 8.10, dit betreft een samenvattende tabel van de genoemde ratio's. De ratio's die niet expliciet zijn toegelicht in hoofdstuk 8, zijn berekend op basis van de geldende berekingsmethodieken die bij toegelaten instellingen worden toegepast en sluiten aan bij de definities zoals opgelegd door WSW.

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2019

9.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA		
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Computersoftware	2.467	2.755
	2.467	2.755
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.818.550	2.485.482
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	392.868	378.965
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.939	10.509
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	30.552	12.459
	3.252.909	2.887.415
3 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.747	13.479
	12.747	13.479
4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.578	6.959
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.414	4.414
Latente belastingvorderingen	20.401	15.985
Leningen u/g	426	471
Overige vorderingen	36.622	16.181
	68.441	44.010
SOM DER VASTE ACTIVA	3.336.564	2.947.659

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
5 VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.763	2.453
Grondposities bestemd voor verkoop	4.157	3.129
	7.920	5.582
6 ONDERHANDEN PROJECTEN	0	1.189
7 VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	3.256	3.302
Vorderingen op groepsmaatschappijen	81	27
Belastingen en premies sociale verzekering	0	486
Overige vorderingen	52.362	46.699
Overlopende activa	1.198	489
	56.897	51.003
8 LIQUIDE MIDDELEN	41.232	52.714
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	106.049	110.485
TOTAAL ACTIVA	3.442.613	3.058.144

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
9 GROEPSVERMOGEN		
Groepsvermogen	2.204.295	1.916.305
	2.204.295	1.916.305
10 VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	74.121	52.909
Overige voorzieningen	612	774
	74.733	53.683
11 LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	31.472	34.219
Schulden aan kredietinstellingen	997.988	982.726
Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen	32.498	21.326
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.858	7.900
	1.069.816	1.046.171
12 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	2.747	2.327
Schulden aan kredietinstellingen	59.892	9.481
Schulden aan leveranciers	6.214	4.437
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	8.595	7.250
Overige schulden	170	775
Overlopende passiva	16.151	17.715
	93.769	41.985
TOTAAL PASSIVA	3.442.613	3.058.144

9.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

(x € 1.000,-)

	2019	2018
13 Huuropbrengsten	172.794	169.481
14 Opbrengsten servicecontracten	6.493	4.822
15 Lasten servicecontracten	-6.880	-4.898
16 Overheidsbijdragen	48	14
17 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-15.758	-14.973
18 Lasten onderhoudsactiviteiten	-50.686	-50.500
19 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.216	-28.338
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	79.795	75.608
20 Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	200	132
21 Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4	-14
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	196	118
22 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.878	16.470
23 Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.481	-14.312
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.397	2.158
24 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.984	-87.360
25 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	309.731	316.829
26 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.131	1.235
27 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	467	110
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	263.345	230.814
28 Opbrengsten overige activiteiten	630	625
29 Kosten overige activiteiten	-430	-523
Netto resultaat overige activiteiten	200	102
30 Overige organisatiekosten	-698	-653
31 Leefbaarheid	-11.192	-10.918
32 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	-11.172	-1.678
33 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	96	96
34 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	613	459
35 Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.333	-79.133
Financiële baten en lasten	-40.796	-80.256
Resultaat voor belastingen	295.247	216.973
36 Belastingen	-6.876	-14.439
37 Resultaat deelnemingen	-382	476
Resultaat na belastingen	287.989	203.009

9.3 KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE)

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	174.553	171.383
Vergoedingen	5.675	5.269
Overheidsontvangsten	0	1
Overige bedrijfsontvangsten	716	617
Renteontvangsten	30	21
Saldo ingaande kasstromen	180.974	177.291
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	17.075	16.313
Onderhoudsuitgaven	42.433	53.572
Overige bedrijfsuitgaven	28.301	26.389
Renteuitgaven	30.293	33.035
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	12	1.738
Verhuurderheffing	16.461	17.559
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.318	2.673
Vennootschapsbelasting	10.037	4.678
Saldo uitgaande kasstromen	146.930	155.957
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	34.044	21.334
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	19.106	19.676
Verkoopontvangsten grond	1.204	1.512
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.195	52
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>21.505</i>	<i>21.240</i>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	42.299	17.374
Verbeteruitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	44.722	30.564
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	9.404	5.088
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	36	112
Aankoop grond	3.682	355
Investeringen overig	1.992	2.001
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>102.135</i>	<i>55.494</i>
Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	-80.630	-34.254

(x € 1.000,-)

	2018	2017
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	69	82
Uitgaven overig	0	22
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	69	60
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-80.561	-34.194
Kasstroomoverzicht financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe leningen geborgd	83.000	38.615
Nieuwe ongeborgde leningen	0	135.000
Uitgaand:		
Aflossing leningen ongeborgd	1.350	338
Aflossing leningen geborgd	39.275	88.844
Afkoopsom vervroegd afgeloste leningen	0	48.456
Mutatie margin calls	7.340	1.390
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.035	34.587
Mutatie van geldmiddelen	-11.482	21.727
LIQUIDE MIDDELEN PER 1-1	52.714	30.987
LIQUIDE MIDDELEN PER 31-12	41.232	52.714

9.4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST-EN VERLIESREKENING

ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN

Wonen Limburg is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Roermond. Het adres is Willem II Singel 25. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet. Het KvK-nummer van Wonen Limburg is 13012102. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's en in duizendtallen, tenzij anders vermeld.

GROEPSVERHOUDINGEN

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

1. Wonen Limburg Accent BV, te Roermond (100% belang);
2. Wonen Limburg Holding BV, te Roermond (100% belang);
 - 2.1. Warmtelevering Wonen Limburg BV, te Roermond (100% belang);
 - 2.2. Wonen Limburg Projectontwikkeling BV, te Roermond (100% belang) (geliquideerd per 16-12-2019);
 - 2.3. Wonen Limburg Beheer Deelnemingen BV, te Roermond (100% belang);
 - 2.3.1. VOF Centrumplan Leende, te Someren (33% belang);
 - 2.4. Wonen Limburg Participaties BV te Roermond (100% belang);
 - 2.4.1 Leigraaf Midden Limburg, te Beek (25% belang);
 - 2.4.1 Loverbos VOF, te Son en Breugel (25% belang);
 - 2.5. Ropro III BV, te Posterholt (50% belang).

CONSOLIDATIE

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

het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

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

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

OORDELEN EN SCHATTINGEN

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

De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Wonen Limburg. Tevens is er een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de uitgave voor de verduurzaming. Daarnaast worden er materiële inschattingen gemaakt bij de bepaling van de belastinglatenties. Het effect van deze schattingen is verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin de schattingswijziging plaatsvindt.

Bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening zijn er enkele herrubriceringen doorgevoerd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf Toerekening baten en lasten.

PRESENTATIEWIJZIGINGEN

Vorig boekjaar waren de warmtemeters als aparte categorie gepresenteerd op de balans onder de materiële vaste activa. Vanaf dit jaar zijn deze gepresenteerd onder de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid is deze aanpassing ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers.

Wegens verbeterd inzicht hebben we de kosten ten aanzien van het vraaggestuurd binnen onderhoud onder planmatig onderhoud opgenomen, voorheen werd dit opgenomen onder niet-planmatig onderhoud. Tevens zijn de vergelijkende cijfers aangepast, ten einde het inzicht met de cijfers van voorgaand jaar te behouden.

VERBONDEN PARTIJEN

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

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs

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

Afscheiden embedded derivaten

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

Hedge accounting

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

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

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

9.5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

ALGEMEEN

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

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

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

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

COMPUTERSOFTWARE

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

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Wonen Limburg worden geactiveerd. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven voor onderzoek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er is sprake van rentetoerekening en er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

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

Kwalificatie

Wonen Limburg richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester.

Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop.

Waarderingsgrondslag

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Limburg en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen

toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wonen Limburg.

In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen. In de toelichting op de balans worden de verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde uiteengezet en de uitgangspunten en afslagen benoemd.

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. Deze regeling is met gelijke voorwaarden overgedragen aan Wonen Limburg Accent op 1 januari 2017. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Wonen Limburg heeft de acties om woningen te verkopen onder voorwaarden beëindigd waarbij lopende contractuele afspraken worden gerespecteerd.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

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

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENST VAN EXPLOITATIE

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik) worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toegerekende kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere

waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

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

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

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

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

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

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

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

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

De actieve latentie voor verkoop bestemd bezit heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde ultimo boekjaar. Het is niet bekend welke woningen verkocht zullen worden. Voor de verwachte toekomstige verkopen wordt fiscaal winst verwacht waarvoor een herinvesteringsreserve zal worden gevormd. Deze herinvesteringsreserve zal worden aangewend op nieuwe investeringen in het vastgoed in exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de contante waarde van de latentie voor de verkoop bestemd bezit naar nihil.

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

De actieve belastinglatentie voor verplichtingen uit hoofde van extendible leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Deze verplichting wordt commercieel verantwoord, terwijl deze fiscaal niet wordt opgenomen. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verrekenbaar verschil. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldende vennootschapsbelastingtarief en wordt tegen contante waarde gewaardeerd.

De actieve belastinglatentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet meer afgeschreven maar fiscaal wel, voor zover de fiscale waarde de commerciële waarde overstijgt. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.

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

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

Met de invoering van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2019 bedraagt het niet aftrekbare deel van deze rentelasten ca € 16,8 miljoen. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

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

LENING EN U/G

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

OVERIGE VORDERINGEN

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze waarderingsgrondslag geldt ook voor het doorzakken van derivaten. De waardeverandering van de kortingsregeling 'Kopen dichterbij' maakt onderdeel uit van de reële waarde. De herstructurering van de derivaten portefeuille, vertegenwoordigt de markwaarde van de beëindigde renteswaps en is hiermee gewaardeerd op reële waarde.

BIJZONDERE WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt terruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het terruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

VOORRADEN

VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto- opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

GRONDPOSITIES BESTEMD VOOR VERKOOP

De grondposities beschikbaar voor verkoop worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs danwel de lagere opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling (taxatie) van de voorraden.

ONDERHANDEN PROJECTEN

De onderhanden projecten (nieuwbouw verkoop) waarden we tegen de vervaardigingsprijs. Deze prijs verminderen we met verliezen op de balansdatum die we al kunnen voorzien. De vervaardigingsprijs omvat de 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.

VORDERINGEN

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en

geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

LIQUIDE MIDDELEN

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

Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

GROEPSVERMOGEN

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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzonder waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt ook geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Er is afgezien van het opnemen van een overzicht van het totaalresultaat over 2019 aangezien er geen rechtstreekse vermogensmutaties hebben plaatsgevonden.

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.

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. Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd

en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen, verduurzamingen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

OVERIGE VOORZIENINGEN

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

Loopbaanontwikkelingsbudget

Op grond van de CAO-bepalingen heeft een werknemer recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal € 4.500 afhankelijk van dienstverband en arbeidsduur. Alle werknemers met een 36-urigewerkweek hebben per jaar recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 per jaar. De hoogte van de voorziening is gesteld op 60% van het toegekende budget aan werknemers jonger dan 55 jaar* minus de daadwerkelijk opgenomen bedragen. * De jonger dan 55 jaar bepaling gold in 2018 nog wel. Vanaf 1-1-2019 is de nieuwe CAO Woondiensten van kracht en is deze bepaling komen te vervallen.

Voorziening uitgestelde beloningen

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

Voorzieningen pensioenen

Wonen Limburg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Wonen Limburg heeft voor al haar werknemers een pensioenregeling afgesloten. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2019 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 113,1%. Dit is een daling ten opzichte van voorgaand jaar (gemiddelde 2018: 115,9 %). Wonen Limburg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wonen Limburg. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

Overheidsheffingen

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

LENINGEN OVERHEID EN KREDIETINSTELLINGEN

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

Tevens is onder de langlopende schulden de Agio als gevolg van de doorzak van drie derivaten met break clauses in basisrentende leningen opgenomen.

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

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN

De verplichtingen uit hoofde van de extendible leningen hebben betrekking op het derivaatdeel

van deze leningen. De verplichting, waarvoor geen kostprijs hedgeaccounting mag worden toegepast, wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de marktwaarde, voorzover deze marktwaarde negatief is. Mutaties worden in de resultatenrekening verwerkt, in de post waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen.

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.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

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

9.6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

ALGEMEEN

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

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

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

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Opbrengstverantwoording algemeen

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

HUROPBRENGSTEN

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

huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed worden in Stichting Wonen Limburg gegenereerd.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 bedraagt 1,6% (2018:1,4%). Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

- 4,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 42.436;
- 5,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 42.436.

Wonen Limburg heeft echter besloten de feitelijke huurverhoging te beperken tot 1,57% voor alle huurders van de woongelegenheden (met uitzondering van vastgoed waarbij contractuele afspraken gelden) hetgeen een stuk lager is dan wettelijk toegestaan zoals bovenstaand toegelicht. De mutaties van de voorzieningen voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdersdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

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.

OVERHEIDSBIJDRAGEN

Onder deze post worden bijdragen of subsidies verantwoord van (lokale) overheden. De overheidsbijdrage hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

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

lonen en salarissen inclusief sociale-en pensioen lasten voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed, algemene kosten en huisvestingskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en inclusief sociale- en pensioenlasten en algemene kosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet 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.

Wegens verbeterd inzicht hebben we de kosten ten aanzien van het vraaggestuurd binnenonderhoud onder niet-planmatig onderhoud opgenomen, voorheen werd dit opgenomen onder planmatig onderhoud. Deze aanpassing maakt dat de jaarrekening beter aansluit op interne rapportages en tevens consistent is met de geldende wet- en regelgeving.

Tevens zijn de vergelijkende cijfers aangepast, ten einde het inzicht met de cijfers van voorgaand jaar te behouden.

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIEBEZIT

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

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

AFSCHRIJVINGEN

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten of voorraad. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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 notariële akte).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verduurzaming indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- Afwaarderingen (en eventuele terugnamens van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

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

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

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

LEEFBAARHEID

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

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN VERPLICHTINGEN

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

OPBRENGSTEN VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN

Hieronder worden de ontvangen rente van langlopend uitgezette gelden verantwoord

ANDERE RENTEBATEN EN LASTEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. De geactiveerde rente bedraagt 3,2 %

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

BELASTINGEN

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

Vanaf 1 januari 2008 is Wonen Limburg integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Wonen Limburg heeft geen gebruik gemaakt van deze opzegtermijn.

Wonen Limburg heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

RESULTAAT DEELNEMINGEN

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

TOEREKENING BATEN EN LASTEN

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

Bij het opstellen van de functionele indeling van boekjaar 2019 is geconstateerd dat er enkele posten, conform deze handleiding, beter passen bij een andere jaarrekeningpost.

Dit betekent dat op enkele onderdelen sprake is van een gewijzigde presentatie. Uit hoofde van de vergelijkbaarheid zijn tevens de vergelijkende cijfers (2018) aangepast.

Samenvattend ziet dit als volgt uit:

POST	CIJFERS 2018 IN JAARREKENING 2018	VERGELIJKENDE CIJFERS 2018 IN JAARREKENING 2019	MUTATIE
Lasten servicecontracten	-4.472	-4.898	-426
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-14.302	-14.973	-671
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-88.921	-87.360	1.561
Opbrengsten overige activiteiten	575	626	51
Kosten overige activiteiten	-8	-523	-515
	-107.128	-107.128	-

De wijziging van het rangschikken van de hierboven vermelde posten heeft geen impact op het vermogen noch op het resultaat.

Daarnaast is er een handleiding gepubliceerd welke richting geeft aan het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening door SBR Wonen. Deze handleiding geeft de hoofdkaders weer, hetgeen de onderlinge vergelijkbaarheid ten goede komt. De winst- en verliesrekening is opgesteld, gebruikmakend van deze handleiding. Het toepassen van deze handleiding heeft als gevolg dat de bijdrage heffing AW en saneringsheffing onder de overige organisatiekosten dient te worden verantwoord, in plaats van onder de overige directe operationele lasten exploitatiebezit.

Aangezien er in 2019 geen saneringsheffing is betaald, is deze aanpassing doorgevoerd voor de bijdrageheffing AW, waarbij uit hoofde van vergelijkbaarheid tevens de vergelijkende cijfers zijn aangepast. De verschuiving in de vergelijkende cijfers betreft de bijdrage heffing AW (€ 158.000).

De post overige directe operationele lasten exploitatiebezit wordt hierdoor verlaagd met € 158.000 en de post overige organisatie kosten wordt € 158.000 verhoogd. Dit geldt voor de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening.

9.7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT

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

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteitscategorïen:

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

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

9.8 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	2019	2018
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Computersoftware		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.218	11.329
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-9.463	-7.205
Boekwaarde per 1 januari	2.755	4.124
Mutaties		
Investerings	882	889
Afschrijvingen	-1.170	-2.258
	-288	-1.369
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.100	12.218
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-10.633	-9.463
Stand per 31 december	2.467	2.755
Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving)	20%	20%

(x € 1.000,-)

2 VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2019	31-12-2018
DAEB vastgoed in exploitatie	2.818.550	2.485.482
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	392.868	378.965
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.939	10.509
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	30.552	12.459
	3.252.909	2.887.415

DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

(x € 1.000,-)

	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE
	2019	2019
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.421.537	309.145
Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen	1.063.945	69.820
Boekwaarde	2.485.482	378.965
Mutaties		
Investerings - initiële verkrijgingen	729	8.919
Investerings - uitgave na eerste verwerkingen	18.328	864
Investerings - oplevering nieuwbouw	21.247	2.276
Herclassificatie bezit TI / BV	14.384	-14.384
Overboeking van/naar vastgoed in ontwikkeling	-2.417	0
Verkopen	-11.278	-1.206
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	293.396	17.077
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	338	0
Overboeking van / naar voorraden	-1.667	357
Overige mutaties	9	0
	333.069	13.903
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.497.801	284.412
Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen	1.320.749	108.456
	2.818.550	392.868

TOEKOMSTIGE VERKOPEN VASTGOED IN EXPLOITATIE

Conform de ingediende dPi 2019 worden in totaal 595 verhuureenheden verkocht in de periode 2020 – 2024. In 2020 worden 125 eenheden in de categorie vastgoed in exploitatie verkocht. De verwachte verkoopopbrengst in 2020 bedraagt € 18.801.588,- met een totale marktwaarde van €15.453.551,- (jaarrekening 2019).

TOELICHTING BIJ DE BEPALING VAN DE MARKTWAARDE DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvestingen 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvestingen 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019'). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald, voor de hoogste waarde door exploiteren of uitponden bij mutatie.

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

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

1. Schematische vrijheid

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

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

TABEL 1: MARKTHUURBEPALING

LEEGWAARDE PER M ²	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 e.v.
	€ 0	€ 1.000	€ 1.250	€ 1.500	€ 1.750	€ 2.000	€ 2.250	€ 2.500	€ 2.750	€ 3.000	€ 3.250
Eengezinswoning											
Oppervlakte punt 1	10,80%	10,00%	9,35%	8,65%	8,10%	7,60%	7,25%	7,00%	6,75%	6,55%	6,35%
Oppervlakte punt 2	10,10%	9,30%	8,65%	7,95%	7,30%	6,80%	6,45%	6,20%	5,95%	5,75%	5,60%
Oppervlakte punt 3	9,30%	8,50%	7,85%	7,15%	6,60%	6,10%	5,75%	5,50%	5,25%	5,05%	4,90%
Oppervlakte punt 4	8,40%	7,60%	6,95%	6,25%	5,75%	5,25%	4,85%	4,60%	4,40%	4,20%	4,00%
Oppervlakte punt 5	7,80%	7,00%	6,35%	5,65%	5,15%	4,65%	4,25%	4,00%	3,80%	3,60%	3,40%
Oppervlakte punt 6 en groter	7,40%	6,60%	5,95%	5,25%	4,75%	4,25%	3,85%	3,60%	3,40%	3,20%	3,00%
	€ 0	€ 1.000	€ 1.250	€ 1.500	€ 1.750	€ 2.000	€ 2.250	€ 2.500	€ 2.750	€ 3.000	€ 3.250
Meergezinswoning											
Oppervlakte punt 1	11,05%	10,25%	9,60%	8,90%	8,35%	7,85%	7,50%	7,25%	7,00%	6,80%	6,60%
Oppervlakte punt 2	10,35%	9,55%	8,90%	8,20%	7,65%	7,15%	6,80%	6,55%	6,30%	6,10%	5,95%
Oppervlakte punt 3	9,55%	8,75%	8,10%	7,40%	6,85%	6,35%	6,00%	5,75%	5,50%	5,30%	5,15%
Oppervlakte punt 4	8,65%	7,85%	7,20%	6,50%	6,00%	5,50%	5,10%	4,85%	4,65%	4,45%	4,25%
Oppervlakte punt 5	8,05%	7,25%	6,60%	5,90%	5,40%	4,90%	4,50%	4,25%	4,05%	3,85%	3,65%
Oppervlakte punt 6 en groter	7,65%	6,85%	6,20%	5,50%	5,00%	4,50%	4,10%	3,85%	3,65%	3,45%	3,25%

2. Markthuur

De markthuur is de huurprijs per vierkante meter die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op peildatum 31 december 2019. Daarbij geldt dat de markthuur wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuurcontract is beëindigd. De markthuur wordt gebaseerd op huuraanbod en transacties uit de markt van vergelijkbare objecten.

Wonen Limburg heeft voor 2/3e deel van de portefeuille de markthuren bepaald. De taxateurs hebben voor elk complex referentie transacties gezocht en aan de hand daarvan een markthuur bepaald. De assetmanagers hebben deze markthuren beoordeeld aan de hand van data uit calcasa en lokale marktkennis.

Voor dat deel van de portefeuille die middels updates gewaardeerd worden, wordt middels bovenstaande tabel de markthuur bepaald door de leegwaarde per m² te koppelen aan het woonoppervlak voor eengezins- en meergezinswoningen.

3. Markthuurstijging

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

4. Leegwaarde

Wonen Limburg heeft voor 2/3e deel van de portefeuille, de vrije verkoopwaardes, vrij van huur en gebruik (leegwaardes) van de woningen getaxeerd. De taxateurs hebben voor elk complex referentie transacties gezocht en aan de hand daarvan een leegwaarde bepaald. De assetmanagers hebben deze leegwaarden beoordeeld op basis van referenties uit calcasa en lokale marktkennis.

5. Leegwaardestijging

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

Deze tabel is tot stand gekomen in overleg met de taxateurs. De taxateurs gebruiken hiervoor de cijfers vanuit NVM en maken op basis daarvan een inschatting voor 2020 en verder.

TABEL 2: LEEGWAARDESTIJGING

WOONMARKT	GEMEENTE	2018	2019	2020	2021 e.v.
Maastricht & Mergelland	Maastricht	8,00%	5,00%	2,80%	2,00%
Midden Landelijk	Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Nederweert, Cranendonck, Someren,	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Noord Landelijk	Peel & Maas, Horst aan de Maas, kernen rondom Venray: Blitterswijck, Castenray, Geijsteren, Heide, Leunen, Merselo, Oirlo, Oostrum, Smakt, Veulen, Vredepeel, Wanssum, Ysselsteyn	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Parkstad Stedelijk	Kerkrade, Brunssum, Heerlen, Landgraaf	4,80%	3,50%	2,00%	2,00%
Roermond Stedelijk	Roermond	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Venray Stedelijk	Venray (alleen kern Venray)	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Weert Stedelijk	Weert	6,50%	4,00%	2,50%	2,00%
Westelijke Mijnstreek	Stein, Schinnen, Sittard-Geleen, Beek	6,50%	3,50%	2,00%	2,00%

Bron: taxateurs, 2019

6. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt bepaald aan de hand van de risicovrije rentevoet plus de sectorspecifieke opslag. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

De basis disconteringsvoet voor woningen bedraagt 5,80% (t.o.v. 5,96% voorgaand jaar). Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een daling van 0,16% van de basis disconteringsvoet. Deze daling is opgenomen in het handboek en komt voort uit de dalende rente en verbeterde marktomstandigheden.

7. Exit Yield

In het Handboek 2019 is een verbetering doorgevoerd in de wijze van de bepaling van de Exit Yield, waarbij een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen de varianten doorexploiteren en uitponden. Desondanks maakt Wonen Limburg toch gebruik van deze vrijheidsgraad.

8. Mutatie- en verkoopkans

Doordat doelgroepen in complexen van elkaar verschillen, verschillen eveneens de mutatiegraden van deze complexen. Bij het vervaardigen van een taxatie is het dan ook zaak om de werkelijkheid zoveel als mogelijk te simuleren, immers de mutatiegraad kan een grote invloed hebben op toekomstige kasstromen.

Wonen Limburg maakt dan ook gebruik van de mogelijkheid om de mutatie- en verkoopkans per complex aan te kunnen geven en maakt gebruik van de mutatiegraden van de afgelopen jaren om zich een beeld te kunnen vormen van de te verwachten mutatiegraden. Met de taxateurs is overeengekomen dat een ondergrens wordt aangehouden van minimaal 4% mutatiegraad. Wonen Limburg maakt dan ook gebruik van de mogelijkheid om de mutatie- en verkoopkans per complex aan te kunnen geven en maakt gebruik van de mutatiegraden van de afgelopen jaren om zich een beeld te kunnen vormen van de te verwachten mutatiegraden.

9. Bijzondere uitgangspunten

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

de scenario's. Bijvoorbeeld bij woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen. Wonen Limburg maakt geen gebruik van deze vrijheidsgraad.

10. Onderhoud

In het Handboek worden voor de onderhoudskosten VEX/VTW-normen voorgeschreven. Sinds 2019 zijn er verschillende VEX/VTW-normen voor uitponden en doorexpluiten. Wonen Limburg maakt geen gebruik van de vrijheidsgraad en volgt de VEX/VTW-normen zoals voorgeschreven in het handboek.

11. Technische splitsingskosten

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

12. Erfpacht

Niet van toepassing

13. Exploitatiescenario

Als uit marktonderzoek blijkt dat één van beide exploitatiescenario's (doorexpluiten of uitponden) niet realistisch is gezien de marktomstandigheden, dan mag de taxateur gebruikmaken van het toepassen van slechts één enkel scenario voor het vaststellen van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft bij de onzelfstandige eenheden deze vrijheidsgraad toegepast. Daarbij wordt altijd het exploitatiescenario gehanteerd.

PARAMETERS

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

PARAMETERS WOONGELEGENHEDEN		2019	2020	2021	2022	2023	2024 EV
Prijsinflatie		2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Limburg		7,50%	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandige eenheden			1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandige eenheden			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Beheerkosten EGW		€ 447					
Beheerkosten MGW		€ 439					
MBeheerkosten Studenteenheid		€ 413					
Beheerkosten Zorgenschap (extramuraal)		€ 405					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024 EV
Gemeentelijke OZB	Per gemeente						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,9% van de WOZ-waarde						
Verhuurderheffing tarief WOZ		0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531						
Technische splitsingskosten per eenheid	-						
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,40%						
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%						
Huurderving (% over de huursom)	1,00%						

PARAMETERS EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	2019
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 6,80
Mutatiekosten technisch onderhoud per m ² BVO	€ 11,40
Mutatiekosten marketing (% van de marktjaarhuur)	14%
Beheerkosten MOG (% van de markthuur)	2%
Gemeentelijke OZB	Per gemeente
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB) (% van de WOZ-waarde)	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract)	7%

TAXATIEWIJZE

De marktwaarde in verhuurde staat wordt modelmatig bepaald, dat houdt in dat de portefeuille wordt verdeeld in verschillende vormen van taxeren. Jaarlijks wordt 1/3e deel van de totale portefeuille volledig gewaardeerd, dit heet een FULL waardering. Voor het overige 2/3e deel wordt de marktwaardering bijgesteld aan de hand van de generieke ontwikkelingen in de markt. Vanaf 2019 is het niet meer mogelijk om een aannemelijkheidsverklaring af te geven, een markttechnische update mag alleen worden uitgevoerd indien het complex eerder volledig is gewaardeerd door de taxateur. Daarom is in 2019 2/3e deel van het bezit volledig getaxeerd en 1/3e deel volgens een markttechnische update.

PARAMETERS PARKEERGELEGENHEDEN	2019
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 52,- per jaar
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 172,- per jaar
Beheerkosten parkeerplaats	€ 27,- per jaar
Beheerkosten garagebox	€ 38,- per jaar
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ-waarde)	0,24%
Juridische splitsingskosten	€ 531,-
Technische splitsingskosten	-
Verkoopkosten	€ 531,-
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde)	7,00%
Mutatieleegstand	6 maanden

In 2019 wordt 2/3e deel van de onroerende zaken in exploitatie volledig extern gewaardeerd door twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs (Colliers International en Capital Value), ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat het elk complex in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het deel dat volledig wordt gewaardeerd wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Het overige deel dat niet in het jaar getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update uitgevoerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van woningcorporatie Wonen Limburg en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

PARAMETERS INTRAMURAAL VASTGOED	2019
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 9,-
Mutatiekosten technischonderhoud per m ² BVO	€ 11,40
Mutatiekosten Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%
Beheerkosten (% van de markthuur per jaar)	2,50%
Gemeentelijke OZB	Per gemeente
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB) (% van de WOZ-waarde)	0,36%
Mutatieleegstand	6 maanden
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde)	7,00%

Bij het opstellen van deze tabel zijn outliers die geen materiële waarde betreffen weggelaten.

DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	GEMIDDELDE	MINIMAAL	MAXIMAAL
Woningen			
Markthuurstijging	3,90%	-70,20%	96,90%
Markthuur	€ 695,14	€ 91,05	€ 7.896,00
Exit yield	6,34%	2,56%	9,50%
Leegwaardestijging	16,78%	16,78%	129,10%
Leegwaarde	€ 150.243,65	€ 43.520,36	€ 400.895,72
Disconteringsvoet	6,68%	4,84%	10,33%
Mutatie- en verkoopkans	7,49%	5,00%	10,00%
Onderhoud	€ 1.024,91	€ 339,75	€ 4.082,75
Exploitatie scenario	Doorexploiteren of uitponden		
BOG			
Markthuurstijging	3,30%	-87,79%	104,44%
Markthuur	€ 101,51	€ 1,42	€ 550,14
Exit yield	9,02%	3,00%	56,70%
Disconteringsvoet	7,49%	3,25%	12,75%
Onderhoud	835,69	€ 545,00	€ 1.299,13
Exploitatie scenario	Doorexploiteren		
Parkeren			
Markthuurstijging	5,40%	-30,00%	100,00%
Markthuur	€ 66,81	€ 10,00	€ 900,00
Exit yield	6,80%	1,10%	9,80%
Leegwaardestijging	12,80%	12,80%	182,50%
Leegwaarde	€ 7.894,04	€ 2.500,00	€ 17.500,00
Disconteringsvoet	5,66%	0,40%	8,50%
Mutatie- en verkoopkans	7,81%	0,00%	10,00%
Onderhoud	€ 221,43	€ 17,00	€ 1.307,00
Exploitatie scenario	Doorexploiteren of uitponden		

NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

De risico-vrije rentevoet die is gehanteerd bij de waardering is gesteld op 0,34%. Daarnaast zijn er voor inflatie, verhuurderheffing en WOZ-waarde stijging de volgende uitgangspunten gehanteerd:

WAARDERING VASTGOED	2019	2020	2021	2022	2023 E.V.
Inflatie	2,60%	1,30%	2,10%	2,00%	2,00%
WOZ-waarde stijging	1,71%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Verhuurderheffing	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

NIET DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	GEMIDDELDE	MINIMAAL	MAXIMAAL
Woningen			
Markthuurstijging	3,40%	-15,20%	29,40%
Markthuur	€ 894,40	€ 0,00	€ 5.900,17
Exit yield	5,13%	3,60%	10,04%
Leegwaardestijging	4,46%	4,46%	31,15%
Leegwaarde	€ 225.259,18	€ 49.320,00	€ 392.604,00
Disconteringsvoet	6,64%	5,67%	9,00%
Mutatie- en verkoopkans	9,14%	5,00%	15,00%
Onderhoud	€ 922,12	€ 300,00	€ 1.391,50

Exploitatie scenario	Doorexploiteren of uitpanden		
BOG			
Markthuurstijging	0	0	0
Markthuur	€ 2.688,00	€ 15,00	€ 114.584,00
Exit yield	9,50%	8,00%	14,80%
Disconteringsvoet	7,60%	5,50%	12,20%
Onderhoud	€ 1.270,50	€ 1.270,50	€ 1.270,50

Exploitatie scenario	Doorexploiteren		
Parkeren			
Markthuurstijging	-3,40%	-70,00%	50,00%
Markthuur	€ 40,80	€ 12,50	€ 115,00
Exit yield	5,90%	0,00%	9,80%
Leegwaardestijging	2,90%	2,90%	100,00%
Leegwaarde	€ 9.124,87	€ 2.550,00	€ 25.000,00
Disconteringsvoet	6,42%	0,00%	9,00%
Mutatie- en verkoopkans	9,15%	7,50%	11,50%
Onderhoud	€ 245,42	€ 20,00	€ 750,00

Exploitatie scenario	Doorexploiteren of uitpanden		
----------------------	------------------------------	--	--

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Limburg hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur, aangezien Wonen Limburg werkt met het tweehurenbeleid wordt deze streefhuur afhankelijk van de huishoudenssamenstelling en het huishoudensinkomen mogelijk afgetopt zodat wordt voldaan aan het passend toewijzen. Wonen Limburg Accent hanteert als streefhuur de markthuur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wonen Limburg hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. In de beleidswaarde is afgeweken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen voor onderhoud. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm is gebaseerd op de 30-jarige onderhoudscyclus van het object.
 - b. Bij het vaststellen van de eigen onderhoudsnorm is aangesloten bij de nieuwe definities Onderhoud en beheer t.b.v. de verantwoording en prognose.
 - c. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'
 - d. De gemiddelde onderhoudsnorm voor Wonen Limburg bedraagt € 1427,- en voor Wonen Limburg Accent € 1701,- Ondanks dat het bezit van Wonen Limburg Accent jonger is ligt de norm boven het gemiddelde van Wonen Limburg. Dit kan worden verklaard door de aanwezigheid van (duurzame) installaties.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wonen Limburg hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

Bij het analyseren van het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde van de TI is opgevallen dat er bij Stichting Wonen Limburg bij stap 3 kwaliteit sprake is van een opslag in plaats van een afslag. Dit wordt veroorzaakt doordat er in de berekeningsmethodiek in 2019 geen rekening meer wordt gehouden met een verouderingsopslag van het instandhoudingsonderhoud in de eindwaarde. Bij de waardering van 2019 is de verouderingsopslag op het instandhoudingsonderhoud vervallen. Als gevolg van het vervallen van deze opslag is de onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening verhoogd. Dit betekent voor de waardering 2019 dat de onderhoudsnorm ongeveer verdubbeld t.o.v. de onderhoudsnorm voor de waardering 2018. Doordat in 2019 de beleidsnorm voor het onderhoud van Wonen Limburg grotendeels lager ligt dan de onderhoudsnorm conform de marktwaarde berekening, veranderd de afslag (2018) in een opslag (2019).

- a. de beheernorm voor Wonen Limburg bestaat uit:
 - Beheerkosten
 - Belastingen
 - Verzekeringen
 - Overige zakelijke lasten
- b. De gemiddelde beheernorm die wordt gehanteerd voor Stichting Wonen Limburg bedraagt € 813,-
- c. de beheernorm voor Wonen Limburg Accent bestaat uit:
 - Fee
 - Belastingen
 - Verzekeringen
 - Overige zakelijke kosten
- d. De gemiddelde beheernorm die wordt gehanteerd voor Wonen Limburg Accent bedraagt € 924,- De volgende posten zijn conform het handboek niet meegenomen bij het bepalen van de beheernorm:
 - Verhuurderheffing
 - De administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten die met de organisatie gepaard gaan;
 - De saneringsheffing en AW-heffing;

Het beheer dat bij een woningcorporatie wordt gehanteerd ligt hoger dan bij een belegger, bijvoorbeeld vanwege het lange termijn exploiteren van de vastgoedportefeuille.

De beheernorm voor Wonen Limburg Accent B.V. ligt hoger dan bij de Stichting, dit wordt met name veroorzaakt door de fee die Wonen Limburg Accent B.V. aan Stichting Wonen Limburg betaald ten behoeve van de dienstverlening.

Kijkende naar het vorige jaar dan is zichtbaar dat de afslag bij Wonen Limburg Accent behoorlijk is gedaald. Als gevolg van de aanpassing in de externe definitie telt niet meer de hele fee mee in de beheernorm, daar waar dit vorig jaar wel is toegepast.

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

Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent hebben de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten	STICHTING WONEN LIMBURG ENKELVOUDIG		WONEN LIMBURG ACCENT BV	
	Ultimo 2019	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 572	€ 563	€ 839	€ 826
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.427	€ 1.490	€ 1.701	€ 1.755
Lasten beheer per jaar	€ 813	€ 843	€ 924	€ 1.517
Verhuurderheffing	0,561%	0,591%	0,561%	0,591%
Gem. discontovoet doorexpluiten	6,29%	6,71%	5,90%	6,06%

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent is te voorzien in passende huisvesting, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsluitpunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsluitpunten. De beleidswaarde van het Wonen Limburg vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 1.874.499 (31 december 2018: € 1.492.569). De beleidswaarde van het Wonen Limburg Accent vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 312.996 (31 december 2018: € 265.279).

De aansluiting tussen de marktwaarde 2018 en de
beleidswaarde 2018 kan als volgt worden weergegeven:

(x € 1.000,-)

	STICHTING WONEN LIMBURG ENKELVOUDIG	WONEN LIMBURG ACCENT BV	STICHTING WONEN LIMBURG GECONSOLIDEERD
Marktwaarde per 31-12-2018	2.485.482	378.965	2.864.447
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	-395.623	-57.820	-453.443
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-385.142	-12.570	-397.712
Mutatie wegens kwaliteit (onderhoud)	-146.383	-14.710	-161.093
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-65.765	-28.587	-94.352
Beleidswaarde per 31-12-2018	1.492.569	265.279	1.757.848

De aansluiting tussen de marktwaarde 2019 en de
beleidswaarde 2019 kan als volgt worden weergegeven:

(x € 1.000,-)

	STICHTING WONEN LIMBURG ENKELVOUDIG	WONEN LIMBURG ACCENT BV	STICHTING WONEN LIMBURG GECONSOLIDEERD
Marktwaarde per 31-12-2019	2.818.550	392.868	3.211.418
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	-217.640	-28.748	-246.388
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-672.215	-33.473	-705.688
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	10.170	-13.201	-3.031
Afslag wegens beheer (beheerkosten)	-64.366	-4.450	-68.816
Beleidswaarde per 31-12-2019	1.874.499	312.996	2.187.495

TOELICHTING BIJ ACTIVA IN EXPLOITATIE:**SENSITIVITEITSANALYSE**

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

UITGANGSPUNTEN	2019
Gewogen gemiddelde:	
Streefhuur per maand	€ 591,35
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.447,44
Lasten beheer per jaar	€ 822,90

SENSITIVITEITSANALYSE

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

(x € 1.000,-)

EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE	MUTATIE* T.O.V. UITGANGSPUNT	EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet	0,50% hoger	240.996 lager
Streefhuur per maand	5% lager per eenheid	109.313 lager
Lasten onderhoud per jaar	5% hoger per eenheid	50.906 lager
Lasten beheer per jaar	5% hoger per eenheid	28.694 lager

Om een beeld te geven bij de gevoeligheid van de beleidswaarde is middels vier variabelen in beeld gebracht welk effect dit veroorzaakt op de beleidswaarde. De beleidswaarde kan worden beïnvloed door een aanpassing in het beleid van Wonen Limburg, bijvoorbeeld door gemiddeld een hogere huurprijs te vragen of door het uitbreiden van onderhoudsactiviteiten. Naast een wijziging in beleidsuitgangspunten is een aanpassing in de marktomstandigheden definities ook mogelijk, welke een effect heeft op de disconteringsvoet. De beleidswaarde is nieuw begrip in de sector, als gevolg van aanpassingen in de definities van het begrip onderhoud- en beheerlasten door Aw en WSW zijn de resultaten van 2018 niet een op een te vergelijken met de resultaten van 2019.

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	31-12-2019	31-12-2018
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.371	9.076
Cumulatieve herwaarderingen	2.138	1.616
Boekwaarde per 1 januari	10.509	10.692
Mutaties		
Herwaarderingen	767	521
Woningen verkocht/teruggekocht	-337	-705
Totaal mutaties 2019	430	-184
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.034	8.371
Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen	2.905	2.138
	10.939	10.509

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUURWONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.545	4.826
Cumulatieve herwaarderingen	1.889	249
	5.434	5.075
Mutaties		
Herwaarderingen	440	327
Woningen verkocht/teruggekocht	-131	-206
	309	121
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.414	4.620
Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen	2.329	576
	5.743	5.196

*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 44 eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2018 45 woningen). Indien deze woningen aan Wonen Limburg te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

** Per ultimo boekjaar zijn in totaal 45 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2018 47 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.659	26.352
Cumulatieve herwaarderingen	-42.396	-31.883
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	21.196	16.736
Boekwaarde per 1 januari	12.459	11.205
Mutaties		
Investeringen	48.142	22.279
Desinvesteringen	-740	0
Inbrengwaarde vanuit MVA i.e. naar MVA i.o.	2.417	0
Investeringen - initiële verkrijgingen	-591	0
Herclassificaties	104	0
Subsidies	-738	-759
Dotatie voorziening	-11.863	-19.930
Overboeking van MVA i.o. naar MVA i.e. - oplevering nieuwbouw	-20.481	-1.708
Overboeking MVA i.o. - i.e. - oplevering bestaand bezit	-3.018	-9.251
Ottrekking voorziening	14.155	6.163
Totaal mutaties 2019	27.387	-3.206
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	51.027	33.659
Cumulatieve herwaarderingen	-32.375	-42.396
Naar voorzieningen onrendabele investeringen	11.900	21.196
	30.552	12.459

(x € 1.000,-)

3 MATERIËLE VASTE ACTIVA **31-12-2019** **31-12-2018**

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE**Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Kantoorgebouwen	11.244	11.607
Vervoermiddelen	177	144
Inventaris	1.200	1.620
Warmtemeters	126	108
	12.747	13.479

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN **2019** **2018**
TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Boekwaarde per 1 januari

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.950	30.694
Cumulatieve herwaarderings/bijzondere waardeverminderingen	0	-1.906
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.471	-14.593
Boekwaarde	13.479	14.195

Mutaties

Investerings	219	490
Desinvesterings	-10	-12.233
Afschrijvingen desinvesterings	0	10.254
Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	0	1.906
Afschrijvingen	-941	-1.133
	-732	-716

Boekwaarde per 31 december

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.159	18.950
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.412	-5.471
	12.747	13.479

AFSCHRIJVINGEN

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

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de geschatte gebruiksduur:

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

VERZEKERINGEN

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

(x € 1.000,-)

4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	Deelnemingen groepsmaatschappijen	Vorderingen groepsmaatschappijen	Latente belastingvordering	Leningen u/g	Totaal
Stand per 1 januari	6.959	4.414	15.985	471	27.828
Mutatie boekjaar	0	0	4.416	0	4.417
Aflossingen	0	0	0	-45	-45
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	-381	0	0	0	-381
Stand per 31 december	6.578	4.414	20.401	426	31.819

(x € 1.000,-)

AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2019	31-12-2018
Wonen Limburg Holding B.V.		
Stand per 1 januari	6.959	6.482
Aandeel in het resultaat	-381	477
Stand per 31 december	6.578	6.959

(x € 1.000,-)

	Stand per 1 januari 2019	Aandeel in het resultaat	Stand per 31 december 2019
Wonen Limburg Holding B.V.	6.959	-381	6.578

(x € 1.000,-)

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2019	31-12-2018
Vordering op Wonen Limburg Holding B.V.		
Stand per 1 januari	4.414	4.414
Stand per 31 december	4.414	4.414

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

In verband met de negatieve rente is geen rente berekend.

(x € 1.000,-)

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit	0	144
Actieve belastinglatentie leningen	961	978
Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen	5.675	5.332
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	7.070	2.927
Actieve belastinglatentie van vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	6.695	6.604
	20.401	15.985

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 17 jaar.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VOOR VERKOOP BESTEMD BEZIT	2019	2018
Stand per 1 januari	144	451
Mutatie boekjaar	-144	-307
Stand per 31 december	0	144

Voor de verwachte toekomstige verkopen wordt fiscaal winst verwacht waarvoor een herinvesteringsreserve zal worden gevormd. Deze herinvesteringsreserve zal worden aangewend op nieuwe investeringen in het vastgoed in exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de contante waarde van de latentie voor verkoop bestemd bezit naar nihil. Gezien de omvang van het restant van de latentie is deze aanpassing prospectief verwerkt.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE LENINGEN	2019	2018
Stand per 1 januari	978	812
Mutatie boekjaar	-17	166
Stand per 31 december	961	978

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningportefeuille.

Nominale waarde uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,40%, bedraagt € 5.851 (2018: € 4.664).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 21,95% voor de periode 2020-2024.

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN	2019	2018
Stand per 1 januari	5.332	4.912
Mutatie boekjaar	343	420
Stand per 31 december	5.675	5.332

De fiscale vorming van de verplichting uit hoofde van extendible leningen is fiscaal niet meer toegestaan.

Commercieel wordt deze verplichting wel nog steeds opgenomen. De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde.

Nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt € 32.498 (2018: € 21.326).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 21,7% voor de periode 2020-2024.

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL	2019	2018
Stand per 1 januari	2.926	5.285
Mutatie boekjaar	4.144	-2.358
Stand per 31 december	7.070	2.927

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

Nominale waarde bedraagt € 30.496.

Contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering, uitgaande van een nettodisconteringsvoet van 22,03% bedraagt € 24.785

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 22,03% voor de periode 2020-2024.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VERVROEGD AFGELOSTE HOOGRENTENDE LENINGEN	2019	2018
Stand per 1 januari	6.604	0
Mutatie boekjaar	91	6.604
Stand per 31 december	6.695	6.604

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

Nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt € 47.134 (2018: 48.456).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 21,83% voor de periode 2020-2024. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 10.289.

Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

LENINGEN U/G	2019	2018
<i>Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon</i>		
Stand per 1 januari	471	513
Aflossingen/onttrekkingen	-45	-42
	426	471

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,-)

OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'	15.650	16.181
Herstructurering derivatenportefeuille	20.972	0
	36.622	16.181

Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'	2019	2018
Stand per 1 januari	16.181	16.547
Bijschrijving rente/indexering	958	1.272
Aflossingen/onttrekkingen	-1.489	-1.638
	15.650	16.181

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.

(x € 1.000,-)

HERSTRUCTURERING DERIVATENPORTEFEUILLE	2019	2018
Stand per 1 januari	0	0
Herstructurering derivatenportefeuille	21.303	0
Amortisatie boekjaar	-331	0
Stand per 31 december	20.972	0

In 2019 zijn drie derivaten met breakclausules doorgezakt in basisrenteleningen

Er is een actiefpost opgenomen gelijk aan de agio opgenomen in de langlopende schulden waarin de hogere toekomstige te betalen rente tot uitdrukking komt. Deze actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps. Deze post wikkelt, evenals het agio onder de langlopende schulden in de periode tot en met 2054, 2055 en 2060 af conform het oorspronkelijke derivatencontract.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 565.901.

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
-------------------------	-------------------	-------------------

5 VOORRADEN**Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Verkrijgingsprijs	3.763	2.453
-------------------	-------	-------

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 26 woningen (2018: 14 woningen).

Grondposities bestemd voor verkoop

Vervaardigingsprijs	13.151	10.950
---------------------	--------	--------

Voorziening voor verwachte verliezen	-8.994	-7.821
--------------------------------------	--------	--------

	4.157	3.129
--	--------------	--------------

De post grondposities bestemd voor verkoop bestaat uit 17 grondposities
(2018: 11 grondposities)

6 ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten	0	1.189
-----------------------	---	-------

	2019	2018
--	-------------	-------------

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	1.189	509
----------------------------	--------------	------------

In-/desinvesteringen	0	873
----------------------	---	-----

Gefactureerde termijnen	0	-193
-------------------------	---	------

Herclassificatie naar MVA i.o.	-1.189	0
--------------------------------	--------	---

	0	1.189
--	----------	--------------

In het saldo van de onderhanden projecten van 2019 is € 1,0 mln. opgenomen waarvan de gefactureerde termijnen de investeringen overtreffen

	31-12-2019	31-12-2018
--	-------------------	-------------------

7 VORDERINGEN**Huurdebiteuren**

Te vorderen huren zittende huurders	1.698	1.761
-------------------------------------	-------	-------

Te vorderen huren vertrokken huurders	3.957	3.237
---------------------------------------	-------	-------

	5.655	4.998
--	--------------	--------------

Voorziening wegens oninbaarheid	-2.399	-1.696
---------------------------------	--------	--------

	3.256	3.302
--	--------------	--------------

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

(x € 1.000,-)

	AANTAL HUURDERS 31-12-2019	AANTAL HUURDERS 31-12-2018	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2019	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2018
Achterstand				
tot en met 1 maand	995	1.332	567	1.043
2 t/m 3 maanden	299	88	285	128
4 maanden en meer	506	340	846	591
	1.800	1.760	1.699	1.762

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	1.696	1.738
Bij: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	1.229	1.268
Af: vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-526	-1.310
Stand per 31 december	2.399	1.696
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Wonen Limburg Holding B.V.	81	27
	81	27
Vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	0	486
Overige vorderingen		
Margin Calls	51.727	44.405
Overige posten	547	2.294
Te verrekenen leveringen en diensten	88	0
	52.362	46.699
Bij de Margin Calls is een tweewekelijkse verrekening van toepassing op basis van de actuele rentestanden. Hierdoor is het mogelijk dat deze post niet binnen 1 jaar afloopt		
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	11	9
Nog te ontvangen verkoop woningen	580	308
Overige posten	172	172
Nog te ontvangen facturen projecten	435	0
	1.198	489
8 LIQUIDE MIDDELEN		
Rekening courant banken	40.972	44.632
Overige bank/spaartegoeden	250	8.080
Kas	9	2
	41.232	52.714

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 250.000 niet ter vrije beschikking.

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
---------	------------	------------

9 GROEPSVERMOGEN

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

10 VOORZIENINGEN**Onrendabele investeringen en herstructureringen**

Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen	11.900	21.196
Voorziening verduurzaming	62.221	31.713
	74.121	52.909

2019	2018
------	------

Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen

Stand per 1 januari	21.196	16.736
Dotatie in het boekjaar	5.919	9.619
Onttrekking	-1.262	0
Overige mutaties	499	-1.905
Uitgave	-14.452	-3.254
	11.900	21.196

Voorziening verduurzaming

Stand per 1 januari	31.713	0
Dotatie in het boekjaar	50.338	31.713
Onttrekking	-19.830	0
	62.221	31.713

Vorig boekjaar is een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen tot en met 2020 (dit betreffen ongeveer 4.000 woningen).

In 2019 is besloten om tevens in de jaren 2021 en 2022 ieder jaar ongeveer 1.000 woningen te verduurzamen. Uit het verloopoverzicht van huidig boekjaar blijkt de uitnutting voor het jaar 2019 en de vorming voor de jaren 2021 en 2022.

31-12-2019	31-12-2018
------------	------------

Overige voorzieningen

Loopbaanontwikkelingsbudget	113	286
Uitgestelde beloningen	499	488
	612	774

De overige voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

2019	2018
------	------

Loopbaanontwikkelingsbudget

Stand per 1 januari	286	292
Dotaties/vrijval	-94	78
Onttrekkingen	-79	-84
	113	286

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Uitgestelde beloningen		
Stand per 1 januari	488	426
Dotatie	28	93
Onttrekking	-17	-31
Stand per 31 december	499	488

SCHULDEN	31-12-2019	AFLOSSINGS-	RESTERENDE	RESTERENDE
		VERPLICHTING	LOOPTIJD > 1	LOOPTIJD > 5
		2020	JAAR	JAAR
Schulden aan overheid	34.219	2.747	10.218	21.255
Schulden en krediet instellingen	1.057.880	59.892	74.633	923.355
Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen	32.498	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.858	0	7.859	0
	1.132.455	62.639	92.710	944.610

11 LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2019	31-12-2018
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	36.546	38.894
Aflossing	-2.327	-2.348
Stand per 31 december	34.219	36.546
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.747	-2.327
Langlopend deel per 31 december	31.472	34.219

<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	992.206	905.424
Nieuwe leningen	83.000	173.615
Agio agv herstructurering derivatenportefeuille	21.303	0
Amortisatie	-331	0
Aflossing	-38.298	-86.833
Stand per 31 december	1.057.880	992.206
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-59.892	-9.480
Langlopend deel per 31 december	997.988	982.726

In 2019 is agio ontstaan door de doorzak van drie derivaten met breakclausules in basisrenteleningen.

Deze post wikkelt, evenals de overige vordering herstructurering derivatenportefeuille, in de periode tot en met 2054, 2055 en 2060 af conform het oorspronkelijke derivatencontract.

(x € 1.000,-)

	2019	2018
<i>Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen</i>		
Stand per 1 januari	21.326	19.648
Herwaardering in boekjaar	11.172	1.678
	32.498	21.326

(x € 1.000,-)

	31-12-2019	31-12-2018
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Slimmer kopen	5.143	5.170
De eigen huurwoningen	2.715	2.730
	7.858	7.900

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUURWONINGEN	SLIMMER KOPEN
Stand per 1 januari	2.730	5.171
Mutatie aandeel woningen verkocht onder voorwaarden	-15	183
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	0	-211
Woningen verkocht onder voorwaarden in het boekjaar	0	0
STAND PER 31 DECEMBER	2.715	5.143

(x € 1.000,-)

12 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2019	31-12-2018
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.747	2.327
Schulden aan kredietinstellingen	59.892	9.481
	62.639	11.808
Onder het kortlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen is het kortlopend deel van de agio opgenomen voor € 566.000.		
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	6.214	4.437
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	770	0
Omzetbelasting	7.122	6.573
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	703	471
Sociale lasten	0	206
	8.595	7.250
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting dit jaar	1.256	0
Vennootschapsbelasting vorig jaar	-486	0
	770	0
Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	65	543
Overige posten	105	232
	170	775
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	10.510	10.538
Disagio leningen Mooiland*	1.439	1.882
Vooruitontvangen huur	1.419	1.252
SPW te betalen pensioenpremie	0	211
Nog te ontvangen facturen	2.161	3.192
Overige	581	640
Tussenrekening Roekenbosch	41	0
	16.151	17.715

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN HERFINANCIERING

De gemiddelde rente van de leningen ultimo 2019 bedroeg 2,45%. In 2018 was dit nog 2,48%. Deze daling wordt hoofdzakelijk verklaard door:

- Aantrekken nieuwe leningen
In 2019 heeft Stichting Wonen Limburg voor een bedrag van circa € 50 miljoen twee nieuwe leningen aangetrokken, tegen gemiddeld 1,21%.
- Daarnaast werden in 2019 3 derivaten doorgezakt in basisrenteleningen waarbij de basisrente gelijk was aan de vaste rente van het oorspronkelijke derivaat. De gemiddelde rente, inclusief spread, bedroeg voor deze 3 leningen gemiddeld 3,72%.
- Eindaflossing bestaande leningen:
- De gemiddelde rente van de leningen met een einddatum in 2019 bedroeg 4,6%. De totale hoofdsom van deze leningen bedroeg circa € 4,4 miljoen. Daarnaast werden drie roll-over leningen afgelost waarvan het bijbehorende rentederivaat in 2019 werd doorgezakt in een basisrentelening.
- In 2019 werd er regulier ongeveer € 11,3 miljoen afgelost op lineaire en annuïtaire leningen.

RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire-, annuïteiten-danwel het dynamische kostprijshuursysteem. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van circa € 62,6 miljoen in het volgend boekjaar.

BORGSTELLING

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 1.049 miljoen plaatsgevonden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningen met een variabele hoofdsom zijn hierbij volledig (€ 179 miljoen) meegenomen terwijl 29,3 % (ofwel € 52,4 miljoen) van de maximale hoofdsom daadwerkelijk is opgenomen. Voor het restant van de portefeuille van Stichting Wonen Limburg is door de gemeenten garantie verstrekt. Wonen Limburg heeft zich jegens het WSW verbonden een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht tot lastgeving met precatieve werking aan te gaan, met betrekking tot alle bij het WSW in onderpand gegeven woongelegenheden. Conform de deelnemersvoorwaarden van het WSW mogen de onderliggende complexen niet hypothecair worden bezwaard.

MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningenportefeuille ultimo 2019, exclusief derivaten, is € 1.507 miljoen (ultimo 2018 € 1.303 miljoen). Bij de marktwaarde berekening is gebruik gemaakt van de rentecurve per 31 december 2019 om de disconteringsvoet te bepalen. De hierin opgenomen rentepercentages variëren van -0,499% tot 0,639%.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Wonen Limburg maakt gebruik van derivaten om het rente-en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Wonen Limburg met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijshedge-accounting toe. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan. Ultimo 2019 is voor de derivatenportefeuille sprake van onderstaande nominale waarde en marktwaarde:

(x € 1.000,-)

Interest rate swaps	BOEKWAARDE	NOMINAAL	MARKTWAARDE
TOTAAL	0	91.096	-96.067

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

(x € 1.000,-)

	TOT 1 JAAR	TUSSEN 1 EN 5 JAAR	TUSSEN 5 EN 10 JAAR	TUSSEN 10 EN 20 JAAR	> 20 JAAR
TOTAAL	0	0	2.596	3.500	85.000

De derivaten starten nominaal als volgt in tijd:

(x € 1.000,-)

	REEDS LOPEND	BINNEN 1 JAAR	TUSSEN 1 EN 2 JAAR	TUSSEN 2 EN 5 JAAR
TOTAAL	86.096	5.000	0	0

Het derivaat dat in de toekomst start, ter hoogte van € 5 miljoen, heeft betrekking op een nog aan te trekken lening voor de herfinanciering van een aflopende lening.

De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is ultimo 2019 € 96,1 miljoen negatief. Ultimo 2018 bedroeg de marktwaarde € 78,6 miljoen negatief.

Voor de gesloten derivaten bestaat een marginverplichting. Afhankelijk van de marktwaarde moet Wonen Limburg betalen (negatieve marktwaarde) of ontvangt Wonen Limburg liquide middelen (positieve marktwaarde). Per 31 december 2019 heeft Wonen Limburg € 51,8 miljoen aan onderpand gestort bij verschillende derivaatbanken.

Conform de Woningwet dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden zodat op elk moment de margin-call op CSA-contracten kan worden opgevangen bij een 2% rentedaling. Ultimo 2019 zou de marginverplichting van Wonen Limburg in dit stressscenario € 117,6 miljoen bedragen. De liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg bedraagt ultimo 2019 € 179 miljoen en wordt aangehouden in de vorm van leningen met variabele hoofdsom (met 48-uurs clause). De huidige liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg is ultimo 2019 voldoende en daarmee voldoet Wonen Limburg aan de stresstest van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Wonen Limburg heeft per 31 december 2019 totaal 18 derivatencontracten, waarvan 17 derivaten een mutual of mandatory breakclause hebben. In onderstaande tabel zijn de afzonderlijke derivaten inclusief eventuele breakclause opgenomen.

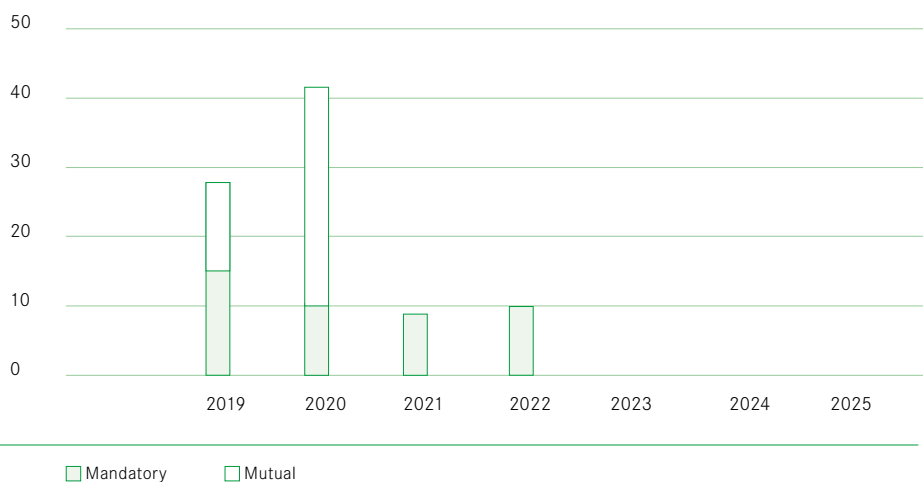
TOTAALOVERZICHT DERIVATEN EN BREAKCLAUSES

STARTDATUM	EINDDATUM	NOTIONAL	TYPE SWAP	VASTE RENTE (FIXED LEG)	EERSTE BREAK	TYPE BREAK
27-mrt -15	27-mrt -56	€ 6,0 mln.	Payer	3,1990%	19-nov-20	Mutual
26-jun-15	26-jun-56	€ 5,0 mln.	Payer	3,1275%	26-dec-20	Mandatory
1-apr-12	1-apr-59	€ 4,0 mln.	Payer	3,5700%	8-feb-21	Mutual
1-jun-12	1-jun-59	€ 4,0 mln.	Payer	3,7025%	1-jun-22	Mandatory
1-sep-12	1-sep-61	€ 4,0 mln.	Payer	3,6600%	16-feb-21	Mutual
1-mei-13	1-mei-56	€ 5,0 mln.	Payer	3,6350%	1-mei -21	Mandatory
1-apr-20	1-apr-65	€ 5,0 mln.	Payer	3,5200%	2-mrt -21	Mutual
1-ju l-12	1-jul-56	€ 5,0 mln.	Payer	3,6000%	1-jul-21	Mandatory
1-nov-16	1-nov-62	€ 10,0mln.	Payer	3,6400%	1-nov-20	Mandatory
1-jun-15	1-jun-65	€ 7,0 mln.	Payer	3,5525%	27-mei -20	Mutual
1-nov-13	1-nov-54	€ 5,0 mln.	Payer	3,5000%	11-jul-21	Mutual
1-sep-14	1-sep-64	€ 5,0 mln.	Payer	3,3750%	12-jul-21	Mutual
3-jun-13	1-jun-63	€ 5,0 mln.	Payer	3,3325%	1-jun-22	Mandatory
1-feb-16	1-feb-66	€ 5,0 mln.	Payer	3,4420%	3-aug-21	Mutual
1-jul-16	1-jul-66	€ 5,0 mln.	Payer	3,3400%	1-jul-23	Mandatory
1-nov-13	1-nov-63	€ 5,0 mln.	Payer	2,8140%	1-mei -23	Mandatory
1-jul-10	1-jul-25	€ 2,6 mln.	Payer	3,4600%	N.v.t.	
1-jan-11	1-jan-31	€ 3,5 mln.	Payer	3,1500%	1-jan-21	Mutual
TOTAAL		€ 91,1 mln.				

In 2020 hebben vier derivaten een breakclausule. De negatieve marktwaarde van deze vier derivaten bedroeg per 31 december 2019 circa +/- 30,8 miljoen. Conform het bestaande breakplan zullen deze derivaten op breakmoment worden afgewikkeld tegen de dan geldende negatieve marktwaarde. Wonen Limburg heeft hiervoor reeds Leningen met Variabele Hoofdsom aangetrokken om de negatieve marktwaarde te financieren.

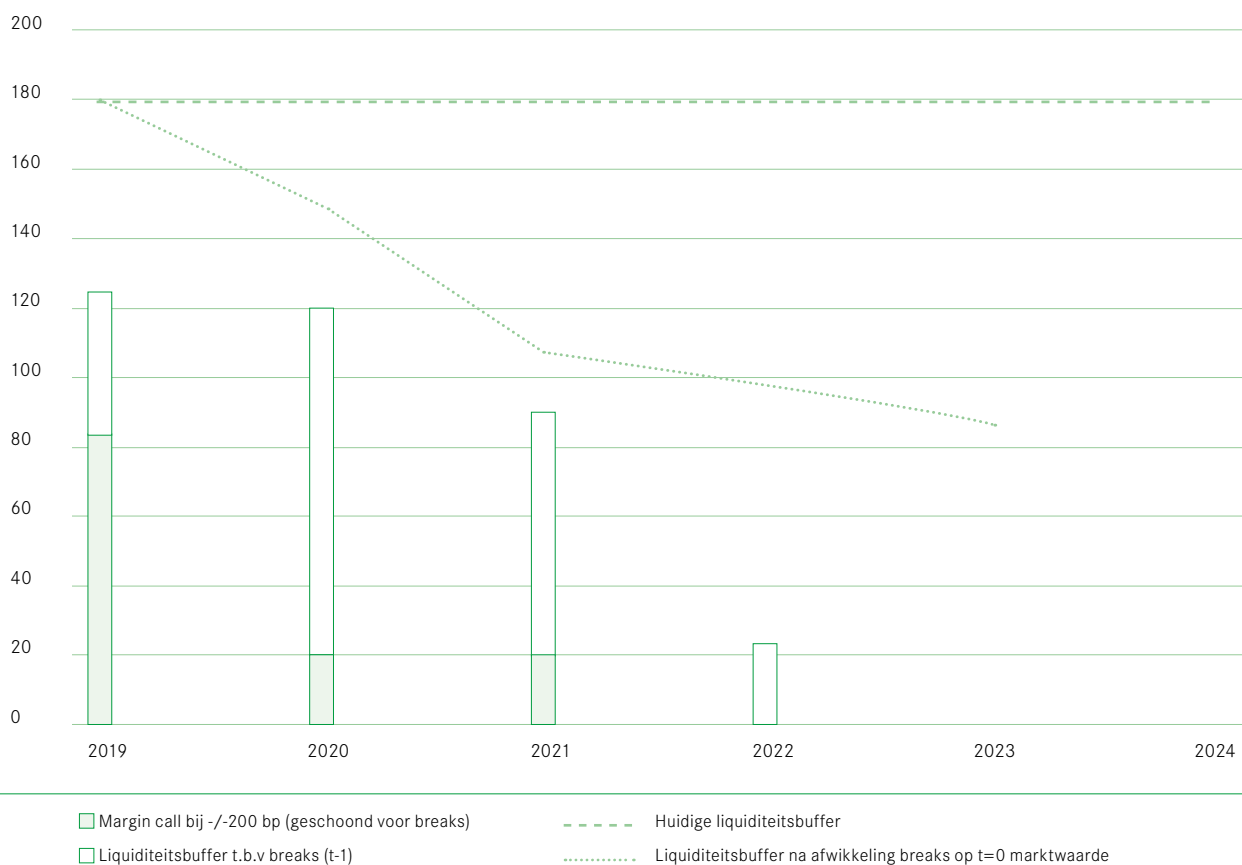
Bij mutual breakclauses bestaat het risico dat op breakmoment de breakclause wordt uitgeoefend waarbij er een afwijking van het derivaat plaatsvindt tegen de dan geldende marktwaarde. In geval van een mandatory break wordt op moment van break het derivaat verplicht afgewikkeld. Conform de Woningwet dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden om een eventuele negatieve marktwaarde bij een fictieve rentedaling van 2% op te kunnen vangen van de contracten met een breakclause over 1 jaar. De breakclauses zijn geconcentreerd in de jaren 2020 tot en met 2023, als volgt nominaal onderverdeeld in mandatory en mutual:

Nominale hoofdsom (€ mln.)



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

Liquiditeitsbuffer derivaten (€ mln.)



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

in 2020 zal er ook een lening worden aangetrokken ter grootte van de nominale waarde van de swap.

RENTE-INSTRUMENTEN

Wonen Limburg heeft derivaten (renteswaps) afgesloten met een nominaal bedrag van € 91,1 miljoen ultimo 2019. Uit hoofde van het swapcontract betaalt Wonen Limburg een vaste rente en ontvangt een variabele rente. De swapcontracten zijn/worden gekoppeld aan roll-over leningen met eenzelfde bedrag. De swaps worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde en indien er sprake is van een effectieve hedge, wordt de negatieve waarde niet geboekt voor het effectieve deel. De swaps die reeds zijn gestart dekken exact de variabele rentekasstromen uit hoofde van een roll-over lening met gelijke hoofdsom. De totale hedge-relatie zorgt ervoor dat Wonen Limburg per saldo een vaste rente betaalt. Per 31-12-2019 heeft de renteswapportefeuille een negatieve marktwaarde van € 96,1 miljoen. Ter afdekking van een toekomstig renterisico zal nog voor € 5 miljoen een swap starten die al aangetrokken is. De swap heeft een startdatum in 2020. Deze swap is bedoeld om in de toekomst een variabel rentende lening af te dekken. Op basis van de inschatting van de liquiditeitsbehoefte

HEDGEDOCUMENTATIE DOELSTELLINGEN

Risicobeheer

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

Hedgestrategie

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

Type Hedge

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

Afgedekte Positie

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

Hedge-instrumenten

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

Accounting

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening

verwerkt. In 2019 is op basis van de hedge documentatie geen sprake van ineffectiviteit.

Markt- en prijsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Voor de toelichting inzake de renterisico's wordt verwezen naar de toelichting in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen onder de financiële instrumenten.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasury Statuut. Besloten is te kiezen voor wederzijdse verrekening van marktwaarden om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. Met drie derivaatbanken is een tweezijdige afspraak gemaakt om indien de marktwaarde van derivaten een bepaalde grenswaarde bereikt, tijdelijk een margin te storten of te ontvangen. Op 31 december 2019 is er aan margin een bedrag van € 51,8 miljoen gestort. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te betalen rente op de derivaten en de te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico

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

van een daling van de vaste rente in de markt met 2% te kunnen voldoen. In 2015 zijn variabele hoofdsom leningen aangetrokken. Het totaal aan variabele hoofdsomleningen bedraagt € 179 miljoen. Eind 2019 is € 52,4 miljoen van deze variabele hoofdsomleningen opgenomen. Deze zijn bestemd als liquiditeitsbuffer voor de stresstest derivaten. Wonen Limburg voldoet hiermee aan de stresstest derivaten van het Aw.

Toezichtbelemmerende Bepalingen Derivaten

Wonen Limburg beschikt per 31 december 2019 bij twee financiële instellingen over financiële derivaten met clausules die de uitoefening van het toezicht op Wonen Limburg kunnen belemmeren. Overeenkomstig de Woningwet is een plan van aanpak opgesteld om de derivatenportefeuille voor wat betreft deze financiële derivaten met voornoemde clausules binnen een redelijkerwijs haalbaar te achten termijn af te bouwen. Het plan van aanpak is gepresenteerd aan het Aw en er wordt inmiddels uitvoering aan gegeven.

Embedded Derivaten

Wonen Limburg beschikt over 12 basisrenteleningen met een totale hoofdsom per 31-12-2019 van € 111 miljoen. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 214 miljoen. Daarnaast beschikt Wonen Limburg over 4 extendible leningen met een totale hoofdsom per 31-12-2019 van € 33 miljoen. Voor deze 4 extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde ultimo 2019 berekend. Deze bedraagt € 32,5 miljoen negatief (2018: € 21,3 miljoen negatief). De verandering in marktwaarde over 2019 bedraagt € 11,2 miljoen negatief en is via het resultaat in de jaarrekening 2019 verwerkt.

Treasuryorganisatie

Wonen Limburg heeft haar organisatie op een adequate wijze ingericht voor het beheer van haar derivatenportefeuille. Uitgangspunt bij de organisatorische inrichting van de treasuryfunctie is een formele functiescheiding die is vastgelegd in het treasurystatuut. De bestuurder is eindverantwoordelijk en daarmee verantwoordelijk voor de invulling van het treasurybeleid en de uitvoering hiervan. In operationele zin worden de treasuryactiviteiten uitgevoerd door de treasuryfunctionaris onder verantwoordelijkheid van de directeur bedrijfsvoering. De treasuryfunctionaris legt ieder kwartaal verantwoording af over de uitvoering van het treasurybeleid aan de treasurycommissie. Binnen de afdeling Financiën vindt de registratie, de externe verslaglegging, rapportage en interne financiële controle plaats. Voornoemde taken zijn belegd bij verschillende functionarissen. Deze verdeling heeft op een dusdanige manier plaatsgevonden dat functiescheiding geborgd

is evenals het toepassen van het vierogenprincipe. Onder de verantwoordelijkheid van de Compliance & Risk officer worden de business controls uitgevoerd. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het treasurystatuut en het treasuryjaarplan en eventuele wijzigingen daarop. De treasuryfunctionaris houdt marktinformatie bij en interpreteert deze en brengt kennis in van financiële markten en werking van financiële producten.

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

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

De derivatenportefeuille wordt met behulp van rekenmodellen continue gemonitord en periodiek besproken in bijeenkomsten van de treasurycommissie. Hierbij is doorlopend aandacht voor de marktwaarde van de portefeuille en de liquiditeitsbuffer in relatie tot het liquiditeitsrisico.

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

A. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Stichting Wonen Limburg een aangegane obligoverplichting van €38,2 miljoen (2018: €37,0 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Dit risico is nagenoeg niet te kwantificeren. Er zijn geen aanwijzingen dat de corporatie wordt aangesproken, derhalve is er geen voorziening voor dit risico getroffen.

B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 4,4 miljoen (2018: € 23,2 miljoen).

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie-investeringen verplichtingen voor € 104 miljoen (2018: € 52,9 miljoen) aangegaan, waarvoor reeds een voorziening is getroffen voor € 62,2 miljoen (2018: € 31,7 miljoen).

C. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Wonen Limburg heeft zaken gedaan met de ontwikkelaar Nieuwe Borg voor de ontwikkeling en realisatie van een project Molenbeek in Sittard. De ontwikkelaar is gedurende het bouwproces failliet gegaan. De aannemer heeft hierop de bouw stopgezet. Om verdere vertraging te voorkomen heeft Wonen Limburg vervolgens de bouwtermijnen rechtstreeks voldaan aan de aannemer.

Uiteindelijk heeft de curator van de ontwikkelaar zich voor deze termijnen gemeld en betaling gevorderd.

Toen Wonen Limburg niet overging tot betaling is de curator een procedure gestart. De cassatieprocedure is lopende, waarbij Wonen Limburg in mei 2020 een conclusie van de Advocaat-Generaal verwacht, waarin de Advocaat-Generaal aan zal geven of het arrest van het Hof wel of niet vernietigd moet worden. Gezien de onzekerheid omtrent de uitkomst van de procedure, het moment waarop hier uitsluitsel over zal bestaan en de precieze hoogte van de omvang van een eventuele verplichting, is besloten hiervoor geen schuld op te nemen op de balans.

D. VOF LOVERBOSCH EN VOF LEENDE

In het kader van de overeenkomst met VOF Loverbosch heeft Wonen Limburg de verplichting om de gronden die zij in haar bezit heeft, te leveren voor de gezamenlijke realisatie en ontwikkeling van dit project. De samenwerkende partner heeft zich middels een concerngarantie mede garant gesteld voor eventuele toekomstige waardeveranderingen. De waarde van de gronden bedraagt € 1,8 miljoen.

Wonen Limburg is firmant van twee vennootschappen onder firma, namelijk VOF Leende en VOF Loverbosch en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van deze vennootschappen onder firma.

E. FISCALITEIT

Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting (en met ingang van 1 april 2015 voor de BTW) waarin verder zijn opgenomen Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Projectontwikkeling B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. is hieraan per 19 december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW en in de periode voorafgaand (vanaf 15 december 2017) werd reeds aan de voorwaarden voor een fiscale eenheid voldaan.

Stichting Wonen Limburg neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting en de af te dragen BTW van de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Er vindt geen verrekening plaats met de andere deelnemers van de fiscale eenheid met uitzondering van Wonen Limburg Accent B.V. Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uit maakt van de fiscale eenheid is zij hoofdaansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2019 en het resultaat over 2019.

F. BANKGARANTIE

Ultimo 2019 heeft Wonen Limburg de volgende bankgarantie afgegeven: € 250.000 ten gunste de gemeente Peel en Maas .

G. GARANTSTELLINGEN NEVENSTRUCTUREN

Per jaareinde 2019 is het eigen vermogen van Wonen Limburg Holding B.V. positief. Een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is daarnaast gewaarborgd door Stichting Wonen Limburg als aandeelhouder de financiële continuïteit van Wonen Limburg Holding B.V. garandeert.

H. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum, in maart 2020, is Nederland getroffen door het “Coronavirus” Covid-19, waarna de Nederlandse regering haar bevolking maatregelen heeft opgelegd. Dit is een ingrijpende gebeurtenis voor geheel Nederland en dus ook voor alle werknemers, bewoners en andere betrokkenen van Wonen Limburg. Intern is er een crisisteam aangesteld dat dagelijks de ontwikkelingen volgt en besluiten neemt om de impact zo beheersbaar mogelijk te houden. Hierin worden ook de risico's besproken en de daarbij behorende beheersmaatregelen ingevoerd om deze risico's te mitigeren, en om op een zo goed mogelijke manier klaar te kunnen blijven staan voor al onze stakeholders. De totale gevolgen zijn momenteel nog niet geheel te overzien. Wel kunnen we al aangeven dat Wonen Limburg vanuit de huuropbrengsten naar verwachting beperkt geraakt zal worden. Naar verwachting zal wel de waarde van ons bezit dalen als gevolg van de coronacrisis. In zowel de marktwaarde als de afgeleide hiervan, de beleidswaarde, verwachten we een beperkte daling. Dit heeft invloed op ratio's zoals de LTV, de totale schuldpositie in relatie tot de beleidswaarde van ons vastgoed. We zien voldoende ruimte in deze ratio tot de norm om een eventuele daling op te kunnen vangen. Derhalve zal deze coronacrisis, en bijbehorende maatregelen, geen invloed hebben op de going concern uitgangspunten op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld.

9.9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFE	2019	2018
13 HUROPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	152.411	149.234
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.817	4.219
	156.228	153.453
Huurderving wegens leegstand	-1.543	-1.510
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.149	-1.219
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	153.536	150.724
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	16.805	16.192
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.768	2.892
	19.573	19.084
Huurderving wegens leegstand	-235	-279
Huurderving wegens oninbaarheid	-80	-48
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	19.258	18.757
Totaal huuropbrengst	172.794	169.481
De huurderving wegens leegstand bedraagt 1,01% (vorig boekjaar 1,04%) van de bruto-jaarhuur		
14 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	4.514	4.159
Huurdersonderhoud e.d.	1.350	1.325
Vergoedingsderving wegens leegstand	-68	-119
	5.796	5.365
Te verrekenen met huurders	697	-543
	6.493	4.822
De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast		
De vergoedingsderving bedraagt 1,21% (vorig boekjaar 2,17%) van de vergoeding.		
15 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	5.536	3.596
Huurdersonderhoud e.d.	1.344	1.302
	6.880	4.898
16 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden	48	14

(x € 1.000,-)

	2019	2018
17 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN		
Gas, water, elektra leegstand	52	62
Overige lasten	924	903
Subtotaal	976	965
Toegerekend kostenverdeelstaat		
Lonen en salarissen	5.749	5.733
Sociale lasten	957	912
Pensioenlasten	899	887
Overige personeelskosten	1.859	1.691
Huisvestingskosten	336	378
Algemene kosten	4.240	3.618
Afschrijvingen immateriële vaste activa	582	1.115
Afschrijvingen onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	441	528
Subtotaal toegerekend kosten verdeelstaat	15.063	14.862
Toegerekend aan (im)materiele vaste activa		
ERP	0	-157
Subtotaal aan (im)materiele vaste activa	0	-157
Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen voor administratie	-198	-236
Overige baten	-28	-371
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-55	-90
Subtotaal Overige bedrijfsopbrengsten	-281	-697
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15.758	14.973
LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN		
Salarissen	12.133	12.020
Sociale lasten	1.978	1.944
Pensioenlasten	1.896	1.845
	16.007	15.809
PERSONEELSLEDEN		
Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 217 werknemers in dienst (2018: 222). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.		
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen & Vastgoed	72,82	77,08
Mens & Maatschappij	84,83	70,59
Bestuur & Staf	59,55	75,12
	217,20	222,79

BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS

De bezoldiging van de twee bestuurders over het boekjaar 2019 bedroeg in totaal € 386.736
(2018: € 375.582)

(x € 1.000,-)

	2019	2018
18 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
Kosten niet planmatig onderhoud	19.876	18.801
Kosten planmatig onderhoud	24.542	25.466
Lonen en salarissen	2.210	2.331
Sociale lasten	368	371
Pensioenlasten	345	361
Overige personeelskosten	993	759
Huisvestingskosten	122	148
Algemene kosten	1.781	1.499
Afschrijvingen immateriële vaste activa	289	558
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	160	206
	50.686	50.500
19 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
Belastingen	8.923	8.500
Verzekeringen	774	696
Verhuurdersheffing	16.453	17.559
Saneringsheffing	0	1.580
Erfpacht	66	3
	26.216	28.338
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	79.795	75.608
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2019	2018
20-21 OPBRENGSTEN EN LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	200	132
Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4	-14
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	196	118

(x € 1.000,-)

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2019	2018
22 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	17.699	18.176
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-666	-486
Verkoopkosten	-1.155	-1.220
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.878	16.470
Bovenstaande toegerekende organisatiekosten verkoop zijn als volgt uitgesplitst:		
Toegerekende organisatiekosten verkoop		
Lonen en salarissen	-290	-211
Sociale lasten	-47	-32
Pensioenlasten	-45	-31
Overige personeelskosten	-89	-52
Huisvestingskosten	-16	-14
Algemene kosten	-144	-99
Afschrijvingen immateriële vaste activa	-14	-27
Toegerekende afschrijvingen onroerende overige zaken ten dienste van exploitatie	-21	-20
	-666	-486
23 MARKTWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.481	-14.312
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.397	2.158

(x € 1.000,-)

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2019	2018
24 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-50.339	-31.713
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-12.390	-61.568
Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	13.059	4.361
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	743	389
Vastgoedontwikkeling	943	1.143
Energieprojecten	0	28
	-47.984	-87.360
25 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Waardeverandering bestaand bezit	309.731	316.829
26 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Waardevermeerdering 'Kopen dichterbij'	982	1.310
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	149	-75
	1.131	1.235
27 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	467	110
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	263.345	230.814

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	2019	2018
28 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	248	170
Opbrengsten van VoV-activiteiten	55	89
Opbrengsten van overige dienstverlening	319	365
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	8	1
	630	625
29 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Kosten van VoV-activiteiten	2	8
Overige lasten	428	515
	430	523
Netto resultaat overige activiteiten	200	102
30 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
Treasury	89	86
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	109	121
Overige bestuurskosten	127	74
Kosten externe controle	225	209
Personeelsvereniging	4	5
Bijdrageheffing AW	144	158
	698	653
Honorarium Deloitte (in euro's)		
1. Controle van de jaarrekening	220.000	208.947
2. Andere controle opdrachten	0	0
3. Fiscale adviesdiensten	141.767	115.259
4. Andere niet controle diensten	7.438	40.239
Totale honoraria Deloitte	369.205	364.445
De totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.		
31 LEEFBAARHEID		
Leefbaarheidskosten	2.008	2.177
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	5.053	4.865
Overige personeelskosten	1.009	814
Huisvestingskosten	232	262
Algemene kosten	2.300	1.876
Afschrijvingen immateriële vaste activa	285	558
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	305	366
	11.192	10.918

(x € 1.000,-)

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2019	2018
32 WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN VERPLICHTINGEN		
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	-11.172	-1.678
33 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN		
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Renteopbrengsten leningen	15	15
Rente Wonen Limburg Holding B.V.	81	81
	96	96
34 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	1	1
Vrijval disagio leningen Mooiland	443	443
Overige rentebaten	169	15
	613	459
35 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rente leningen overheid	-1.104	-1.174
Rente leningen kredietinstellingen	-28.421	-29.037
Overige rentelasten en bankkosten	-610	-466
Afkoopsom vervroegd afgeloste leningen	0	-48.456
Rentelasten doorzak van derivaten	-198	0
	-30.333	-79.133
Financiële baten en lasten	-40.796	-80.256

36 BELASTINGEN

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

Vennootschapsbelasting	-11.292	-4.210
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkoop	-149	-306
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen	-17	166
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. voorwaartse verliescompensatie	0	-14.755
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	343	420
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	4.148	-2.358
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	91	6.604
	-6.876	-14.439

(x € 1.000,-)

AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT	2019	2018
Commercieel resultaat voor belastingen	294.865	249.462
Fiscaal meer onderhoudslasten / minder activeren	-20.607	-19.574
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-3.324	-3.616
Elimineren commerciële waardeveranderingen vastgoed	-262.369	-261.266
Vorming herinvesteringsreserve	-4.836	-4.681
Overige	-6.293	-1.847
Fiscaal resultaat verkopen uit projecten	1.908	120
Fiscaal lagere boekwaarde verkopen	-	1.257
Fiscale terugname afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	48.266	79.644
Elimineren commerciële mutatie verplichting extendible derivaten	11.172	1.678
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	16.770	-
Overige	903	50.347
Aanwending compensabele verliezen	-31.423	-74.646
Belastbaar bedrag	45.032	16.878
Belastingbedrag 19,00% over € 200.000 (belastingjaar 2019)	38	-
Belastingbedrag 20,00% over € 200.000 (belastingjaar 2018)	-	40
Belastingbedrag 25,00% over meerdere	11.208	4.169
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	11.246	4.209
<i>Acute belastinglast/bate:</i>		
2015	-	-
2016	-	-
2017	48	-
2018	-	4.209
2019	11.245	-
Totaal acute belastinglast/bate	11.293	4.209
Mutatie latente belastingen:		
2019	-4.417	10.229
Totaal latente belastinglast/bate	-4.417	10.229
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	6.876	14.438
Totaal belastingbata/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen	2,33%	5,79%

2019**2018****37 RESULTAAT DEELNEMINGEN**

Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.

-382

476

10. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2019

10.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA		
38 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Computersoftware	2.319	2.755
	2.319	2.755
39 VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.818.550	2.485.482
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.907	7.593
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.006	9.594
	2.851.463	2.502.669
40 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.747	13.379
	12.747	13.479
41 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	314.339	289.981
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.414	4.414
Latente belastingvorderingen	19.730	15.818
Overige vorderingen	20.972	0
	359.455	310.213
SOM DER VASTE ACTIVA	3.225.984	2.829.116

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
42 VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.210	1.543
	3.210	1.543
43 VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	3.076	3.084
Vorderingen op groepsmaatschappijen	349	176
Belastingen en premies sociale verzekering	0	28
Overige vorderingen	52.316	46.451
Overlopende activa	932	443
	56.673	50.182
44 LIQUIDE MIDDELEN	18.165	37.904
TOTAAL ACTIVA	3.304.032	2.918.745

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
45 EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.403.100	1.160.789
Wettelijke reserve deelneming	114.332	97.330
Overige reserves	398.874	455.177
Onverdeelde winst	287.989	203.009
	2.204.295	1.916.305
46 VOORZIENINGEN		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	73.427	51.376
Overige voorzieningen	612	774
	74.039	52.150
47 LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	31.472	34.219
Schulden aan kredietinstellingen	866.025	849.413
Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen	32.498	21.326
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.987	6.042
	935.982	911.000
48 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	2.747	2.327
Schulden aan kredietinstellingen	58.542	8.131
Schulden aan leveranciers	4.577	4.111
Schulden aan groepsmaatschappijen	108	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	7.978	6.891
Overige schulden	52	661
Overlopende passiva	15.712	17.169
	89.716	39.290
TOTAAL PASSIVA	3.304.032	2.918.745

10.2 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000,-)

	2019	2018
49 Huuropbrengsten	153.536	150.724
50 Opbrengsten servicecontracten	5.906	4.230
51 Lasten servicecontracten	-6.225	-4.272
52 Overheidsbijdragen	45	14
53 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-13.189	-12.245
54 Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.015	-46.901
55 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.127	-26.337
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	68.931	65.213
56 Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	200	107
57 Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4	-3
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	196	104
58 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.197	14.646
59 Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.456	-10.809
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.741	3.837
60 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-48.099	-85.164
61 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	293.293	241.135
62 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	139	-70
63 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	446	170
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	245.779	156.071
64 Opbrengsten overige activiteiten	597	606
65 Kosten overige activiteiten	-409	-485
Netto resultaat overige activiteiten	188	121
66 Overige organisatiekosten	-685	-654
67 Leefbaarheid	-11.192	-10.918
68 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	-11.172	-1.678
69 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	81	81
70 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	585	2.677
71 Rentelasten en soortgelijke kosten	-27.597	-78.799
Financiële baten en lasten	-38.103	-77.719
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	268.855	136.055
72 Belastingen	-5.224	-12.869
73 Resultaat deelnemingen	24.358	79.823
RESULTAAT BEDRIJFSUITOEFENING	287.989	203.009

10.3 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE)

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten:		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	155.084	152.001
Vergoedingen	4.981	4.683
Overheidsontvangsten	0	1
Overige bedrijfsontvangsten	3.485	3.287
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten):		
- Renteontvangsten (excl. interne lening)	29	21
- Renteontvangsten interne lening	0	2.218
Saldo ingaande kasstromen	163.579	162.211
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers:	17.075	16.313
Onderhoudsuitgaven	38.963	49.668
Overige bedrijfsuitgaven	26.463	24.322
Renteuitgaven	27.569	32.709
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	1.738
Verhuurderheffing	15.525	16.602
Vennootschapsbelasting	8.360	2.521
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.318	2.673
Saldo uitgaande kasstromen	136.273	146.545
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	27.306	15.666
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.892	16.129
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.204	998
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.199	47
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA	19.295	17.174
MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	40.559	15.972
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	42.742	30.168
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	15.368	5.088
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	36	112
Aankoop grond	2.256	355
Investeringen overig	1.833	1.916
Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA	102.794	53.611
Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	-83.499	-36.438

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	69	1
Ontvangsten verbindingen	0	23.354
Ontvangen aflossing interne lening	0	108.384
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	22
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	69	131.717
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-83.430	95.280
Kasstroomoverzicht financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe leningen ongeborgd	0	0
Nieuwe leningen geborgd	83.000	38.615
Uitgaand:		
Aflossing leningen geborgd	39.275	88.844
Afkoopsom vervroegd afgeloste leningen	0	48.456
Mutatie margin calls	7.340	1.390
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	36.385	-100.075
Mutatie van geldmiddelen	-19.739	10.871
LIQUIDE MIDDELEN PER 1-1	37.904	27.033
LIQUIDE MIDDELEN PER 31-12	18.165	37.904

10.4 GRONDSLAGEN OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

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

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

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

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

Wonen Limburg heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

**10.5 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS
PER 31 DECEMBER 2019**

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	2019	2018
38 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Computersoftware		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.218	11.329
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-9.463	-7.205
Boekwaarde per 1 januari	2.755	4.124
Mutaties		
Investerings	718	889
Afschrijvingen	-1.154	-2.258
	-436	-1.369
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.936	12.218
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-10.617	-9.463
Boekwaarde per 31 december	2.319	2.755
Afschrijvingspercentage	20%	20%

39 VASTGOEDBELEGGINGEN**31-12-2019****DAEB vastgoed in exploitatie****Boekwaarde per 1 januari**

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.421.537
Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen	1.063.945
Boekwaarde	2.485.482

Mutaties

Investeringen - initiële verkrijgingen	729
Investeringen - uitgave na eerste verwerking	18.328
Investeringen - oplevering nieuwbouw	21.247
Overheveling bezit TI / BV	14.384
Overboeking van/naar vastgoed in ontwikkeling	-2.417
Verkopen	-11.278
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	293.396
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarde	338
Overboeking van / naar voorraden	-1.667
Overige mutaties	9
	333.096

Boekwaarde per 31 december

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.487.801
Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen	1.320.749
	2.818.550

De cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen bedragen € 1.320.749. De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 1.401.233 en is daarmee hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsreserves en bij de herwaarderingsreserve niet.

Beleidswaarde

Voor de toelichting met betrekking tot beleidswaarde wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op de balansdatum circa € 2,8 miljard.

WOZ-waarde

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt €3.254 miljoen (2018: € 3.236 miljoen).

Eenheden

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 26.222 verhuureenheden (2018 26.260 verhuureenheden).

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	31-12-2019	31-12-2018
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.779	6.322
Cumulatieve herwaarderingen	1.814	1.224
	7.593	7.546
Mutaties		
Herwaarderingen	651	589
Woningen verkocht/teruggekocht	-337	-542
	314	47
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.442	5.780
Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen	2.465	1.813
	7.907	7.593

Het verloop van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor 2019 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUUR WONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.266	4.513
Cumulatieve herwaarderingen	1.590	224
	2.856	4.737
Mutaties		
Herwaarderingen	347	304
Woningen verkocht/teruggekocht	-131	-206
	216	98
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.135	4.307
Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen	1.937	528
	3.072	4.835

*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 25 eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2018 26 woningen). Indien deze woningen aan Wonen Limburg te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

** Per ultimo boekjaar zijn in totaal 44 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2018 46 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.188	22.123
Cumulatieve herwaarderingen	-38.546	-29.188
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	20.952	16.736
	9.594	9.671
Mutaties		
Investeringen	43.870	20.037
Desinvesteringen	-551	0
Inbrengwaarde vanuit MVA i.e. naar MVA i.o.	2.417	0
Investeringen - initiële verkrijgingen	-591	0
Subsidies	-738	-759
Dotatie voorziening	-10.966	-18.775
Overboeking van MVA i.o. naar MVA i.e. - oplevering nieuwbouw	-18.205	-1.708
Overboeking MVA i.o. - i.e. - oplevering bestaand bezit	-3.018	-9.251
Ottrekking voorziening	12.300	6.163
	24.518	-4.293
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	42.804	27.188
Cumulatieve herwaarderingen	-29.642	-38.546
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	11.844	20.952
	25.006	9.594

(x € 1.000,-)

40 MATERIËLE VASTE ACTIVA**31-12-2019****31-12-2018****ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE****Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Kantoorgebouwen	11.244	11.607
Vervoermiddelen	177	144
Inventaris	1.200	1.620
Warmtemeters	126	108
	12.747	13.479

**ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN
TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE****2019****2018****Boekwaarde per 1 januari**

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.950	30.693
Cumulatieve herwaarderings	0	-1.905
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.471	-14.593
	13.479	14.195

Mutaties

Investerings	219	490
Desinvesterings	-10	-12.233
Afschrijvingen desinvesterings	0	10.254
Herwaarderings	0	1.906
Afschrijvingen	-941	-1.133
	-732	-716

Boekwaarde per 31 december

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.159	18.950
Cumulatieve afschrijvingen en waardevermindering	-6.412	-5.471
	12.747	13.479

AFSCHRIJVINGEN

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

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

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

VERZEKERINGEN

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

(x € 1.000,-)

41 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	DEELNEMINGEN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	VORDERINGEN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	LATENTE BELASTINGVORDERING	TOTAAL
Stand per 1 januari 2019	289.981	4.414	15.818	310.213
Mutatie boekjaar	0	0	3.912	3.912
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	24.358	0	0	24.358
Stand per 31 december 2019	314.339	4.414	19.730	338.483

(x € 1.000,-)

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	31-12-2019	31-12-2018
Wonen Limburg Holding B.V. te Roermond	6.577	6.959
Wonen Limburg Accent B.V. te Roermond	307.762	283.022
	314.339	289.981

(x € 1.000,-)

Wonen Limburg Holding B.V.	2019	2018
Stand per 1 januari	6.959	6.482
Aandeel in het resultaat	-382	476
Stand per 31 december	6.577	6.959

Wonen Limburg Accent B.V.

Stand per 1 januari	283.022	203.675
Aandeel in het resultaat	24.740	79.347
Stand per 31 december	307.762	283.022

(x € 1.000,-)

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	2019	2018
Vorderingen op Wonen Limburg Holding B.V.		
Stand per 1 januari	4.414	4.414
Stand per 31 december	4.414	4.414

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

(x € 1.000,-)

LATENTE BELASTINGVORDERING(EN)	31-12-2019	31-12-2018
Actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit	0	132
Actieve belastinglatentie leningen	961	978
Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen	5.675	5.332
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	6.399	2.772
Actieve belastinglatentie van vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	6.695	6.604
	19.730	15.818

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 26 jaar.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VOOR VERKOOP BESTEMD BEZIT	2019	2018
Stand per 1 januari	132	412
Mutatie boekjaar	-132	-280
Stand per 31 december	0	132

Voor de verwachte toekomstige verkopen wordt fiscaal winst verwacht waarvoor een herinversteringsreserve zal worden gevormd. Deze herinversteringsreserve zal worden aangewend op nieuwe investeringen in het vastgoed in exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de contante waarde van de latentie voor verkoop bestemd bezit naar nihil.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE LENINGEN	2019	2018
Stand per 1 januari	978	812
Mutatie boekjaar	-17	166
	961	978

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningportefeuille.

Het nominale waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,40% bedraagt € 5.851 (2018: € 4.664).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 21,95% voor de periode 2020-2024.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN	2019	2018
Stand per 1 januari	5.332	4.912
Mutatie boekjaar	343	420
	5.675	5.332

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

De nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt € 32.498 (2018: € 21.326).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 21,7% voor de periode 2020-2024.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL	2019	2018
Stand per 1 januari	2.772	5.285
Mutatie boekjaar	3.627	-2.513
	6.399	2.772

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

De nominale bedraagt € 27.103.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering, uitgaande van een netto- disconteringsvoet van 2,40% bedraagt € 21.977 (2018: € 12.841).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 22,05% voor de periode 2020-2024.

(x € 1.000,-)

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VERVROEGD AFGELOSTE HOOGRENTENDE LENINGEN	2019	2018
Stand per 1 januari	6.604	0
Mutatie boekjaar	91	6.604
Stand per 31 december	6.695	6.604

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

Nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt € 47.134 (2018: € 48.456).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 21,83% voor de periode 2020-2024. De nominale waarde van de latentie bedraagt €10.289.

Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Herstructurering derivatenportefeuille	20.972	0

HERSTRUCTURERING DERIVATENPORTEFEUILLE	2019	2018
Stand per 1 januari	0	0
Herstructurering derivatenportefeuille	21.303	0
Amortisatie	-331	0
Stand per 31 december	20.972	0

In 2019 zijn drie derivaten met breakclausules doorgezakt in basisrenteleningen.

Er is een actiefpost opgenomen gelijk aan de agio opgenomen in de langlopende schulden waarin de hogere toekomstige te betalen rente tot uitdrukking komt. Deze actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps. Deze post wikkelt, evenals het agio onder de langlopende schulden in de periode tot en met 2054, 2055 en 2060 af conform het oorspronkelijke derivatencontract.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 565.901.

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
-------------------------	-------------------	-------------------

42 VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Verkrijgingsprijs	3.210	1.543
-------------------	-------	-------

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 26 woningen (2018: 14 woningen).

43 VORDERINGEN

Huurdebiteuren

Te vorderen huren zittende huurders	1.545	1.556
Te vorderen huren vertrokken huurders	3.812	3.163
	5.357	4.719
Voorziening wegens oninbaarheid	-2.281	-1.635
	3.076	3.084

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

(x € 1.000,-)

	AANTAL HUURDERS	AANTAL HUURDERS	BEDRAG ACHTERSTAND	BEDRAG ACHTERSTAND
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
Achterstand				
tot en met 1 maand	927	1.255	526	949
2 t/m 3 maanden	279	82	263	114
4 maanden en meer	466	292	756	493
	1.672	1.629	1.545	1.556

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	1.635	1.684
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	1.149	1.219
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-503	-1.268
	2.281	1.635

(x € 1.000,-)

	31-12-2019	31-12-2018
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Wonen Limburg Holding B.V.	81	27
Wonen Limburg Accent B.V.	268	149
	349	176

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	0	28

Overige vorderingen		
Margin Calls	51.745	44.405
Overige posten	483	2.046
Te verrekenen leveringen en diensten	88	0
	52.316	46.451

Bij de Margin Calls is een tweewekelijkse verrekening van toepassing op basis van de actuele rentestanden. Hierdoor is het mogelijk dat deze post niet binnen 1 jaar afloopt.

Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	11	9
Nog te ontvangen verkoop woningen	315	265
Overige posten	172	169
Nog te ontvangen facturen projecten	434	0
	932	443

44 LIQUIDE MIDDELEN		
Rekening courant banken	17.908	29.822
Overige bank/spaartegoeden	250	8.080
Kas	7	2
	18.165	37.904

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 250.000 niet ter vrije beschikking.

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
----------------	-------------------	-------------------

45 EIGEN VERMOGEN

De opbouw van het eigen vermogen is als volgt weer te geven:

Herwaarderingsreserve	1.403.100	1.160.789
Wettelijke reserve deelneming	114.332	97.330
Overige reserves	398.874	455.177
Onverdeelde winst	287.989	203.009
	2.204.295	1.916.305

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2018 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	HERWAARDERINGS- RESERVE DAEB EN NIET DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGS- RESERVE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	TOTAAL
Stand per 1 januari 2018	982.148	1.402	983.550
Realisatie uit hoofde van verkoop	-6.141		-6.141
Realisatie uit hoofde van sloop	459		459
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	219.895	218	220.113
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-37.161	-31	-37.192
STAND PER 31 DECEMBER 2018	1.159.200	1.589	1.160.789

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2019 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	TOTAAL
Stand per 1 januari 2019	1.159.200	1.589	1.160.790
Realisatie uit hoofde van verkoop	-7.478	0	-7.478
Realisatie uit hoofde van sloop	-739	0	-739
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	265.054	346	265.399
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-14.804	-68	-14.872
STAND PER 31 DECEMBER 2019	1.401.233	1.867	1.403.100

STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

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

De wettelijke reserve deelneming heeft betrekking op de herwaarderingsreserve die is gevormd bij Wonen Limburg Accent B.V.

(x € 1.000,-)

WETTELIJKE RESERVE	2019	2018
Wettelijke reserve deelneming		
Stand per 1 januari	97.330	59.112
Toename ten laste van de overige reserves	17.002	38.218
	114.332	97.330
OVERIGE RESERVES		
Stand per 1 januari	455.177	517.895
Uit resultaatbestemming	203.009	152.738
Afname ten laste van de wettelijk reserve deelneming	-17.002	-38.218
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-242.310	-177.238
	398.874	455.177

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2019

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

Resultaatbestemming 2018

De jaarrekening 2018 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18 april 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

(x € 1.000,-)

ONVERDEELDE WINST	2019	2018
Stand per 1 januari	203.009	152.738
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-203.009	-152.738
Onverdeeld resultaat boekjaar	287.989	203.009
	287.989	203.009

(x € 1.000,-)

46 VOORZIENINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen	11.844	20.952
Voorziening verduurzaming	61.583	30.424
	73.427	51.376

	2019	2018
Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen		
Stand per 1 januari	20.952	16.736
Onttrekking	-1.262	0
Dotatie in het boekjaar	5.554	9.475
Uitgaven	-14.208	-3.254
Overige mutaties	808	-2.005
	11.844	20.952
Voorziening verduurzaming		
Stand per 1 januari	30.424	0
Bij: dotatie in het boekjaar	49.936	30.424
Onttrekking	-18.777	0
	61.583	30.424

Vorig boekjaar is een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen tot en met 2020 (dit betreffen ongeveer 4.000 woningen). In 2019 is besloten om tevens in de jaren 2021 en 2022 ieder jaar ongeveer 1.000 woningen te verduurzamen. Uit het verloopoverzicht van huidig boekjaar blijkt de uitnutting voor het jaar 2019 en de vorming voor de jaren 2021 en 2022.

(x € 1.000,-)

	31-12-2019	31-12-2018
Overige voorzieningen		
Loopbaanontwikkelingsbudget	113	286
Uitgestelde beloningen	499	488
	612	774
De overige voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.		

	2019	2018
Loopbaanontwikkelingsbudget		
Stand per 1 januari	286	292
Dotaties/vrijval	-94	78
Onttrekkingen	-79	-84
	113	286
Uitgestelde beloningen		
Stand per 1 januari	488	426
Dotatie	28	93
Onttrekking	-17	-31
	499	488

(x € 1.000,-)

SCHULDEN	31-12-2019	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2020	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
Schulden aan overheid	34.219	2.747	10.218	21.255
Kortlopend deel van de langlopende schulden	924.567	58.542	67.133	798.892
Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen	32.498	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.987	0	5.987	0
	997.271	61.289	83.338	820.147

(x € 1.000,-)

47 LANGLOPENDE SCHULDEN	2019	2018
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	36.546	38.894
Aflossing	-2.327	-2.348
Stand per 31 december	34.219	36.546
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.747	-2.327
Langlopend deel per 31 december	31.472	34.219
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	857.544	905.424
Nieuwe leningen	83.000	38.615
Agio agv herstructurering derivatenportefeuille	21.303	0
Amortisatie	-331	0
Aflossingen	-36.949	-86.695
Stand per 31 december	924.567	857.544
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-58.542	-8.131
Langlopend deel per 31 december	866.025	849.413

In 2020 in agio ontstaan door de doorzak van drie derivaten met breakclausules in basisrenteleningen.

Deze post wikkelt, evenals de overige vordering herstructurering derivatenportefeuille, in de periode tot en met 2054, 2055 en 2060 af conform het oorspronkelijke derivaten contract.

Rente- en kasstoomrisico

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

RENTEPERCENTAGE	EURO	RESTERENDE LOOPTIJD	EURO
Roll over	189.867	< 1 jaar (kortlopend)	60.723
0% - 1%	200.407	van 1 tot 5 jaar	96.341
1% - 2%	82.638	van 5 tot 10 jaar	78.850
2% - 3%	235.417	van 10 tot 15 jaar	66.740
3% - 4%	219.836	van 15 tot 20 jaar	47.826
4% - 5%	7.710	> 20 jaar	587.334
5% - 6%	1.940		
> 6%			

(x € 1.000,-)

	2019	2018
<i>Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen</i>		
Stand per 1 januari	21.326	19.648
Herwaardering in boekjaar	11.172	1.678
Stand per 31 december	32.498	21.326
<i>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>		
Slimmer kopen	4.786	4.826
De eigen huurwoningen	1.201	1.216
	5.987	6.042

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUURWONINGEN	SLIMMER KOPEN
Stand per 1 januari	1.216	4.826
Mutatie aandeel woningen verkocht onder voorwaarden	-15	170
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	0	-210
	1.201	4.786

(x € 1.000,-)

48 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2019	31-12-2018
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.747	2.327
Schulden aan kredietinstellingen	58.542	8.131
	61.289	10.458
Onder het kortlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen is het kortlopend deel van de agio opgenomen voor € 566.000.		
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	4.577	4.111
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Wonen Limburg Accent B.V.	108	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	719	0
Omzetbelasting	6.556	6.213
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	703	471
Sociale lasten	0	206
	7.978	6.891
Overige Schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	0	453
Overige posten	52	208
	52	661
	31-12-2019	31-12-2018
Overlopende Passiva		
Niet vervallen rente	10.503	10.531
Disagio leningen Mooiland	1.439	1.882
Vooruitontvangen huur	1.205	1.072
SPW te betalen pensioenpremie	0	211
Nog te ontvangen facturen	1.943	2.835
Overige	581	638
Tussenrekening Roekenbosch	41	0
	15.712	17.169

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN ALGEMEEN

Voor de toelichting wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening met uitzondering van hetgeen hieronder vermeld.

DOELSTELLINGEN EN BELEID INZAKE

BEHEER FINANCIËLE RISICO'S

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wonen Limburg loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonen Limburg risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft Wonen Limburg renteswaps afgesloten, zodat zij variabele rente ontvangt en vaste rente betaalt.

Stichting Wonen Limburg wil een renterisico hebben van maximaal 15% van het vreemd vermogen gedurende het jaar. Door het maximum te handhaven kunnen risicovolle rentepieken voorkomen worden en daarmee wordt het renterisico begrensd. Hierbij gaat Stichting Wonen Limburg uit van de som van de rente- en opslagconversies en eindaflossingen die geherfinancierd worden, uitgedrukt als percentage van de totale leningportefeuille.

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

RENTERISICO	2020	2021	2022	2023	2024
	13,2%	8,5%	7,1%	6,2%	6,4%

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

A. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Stichting Wonen Limburg een aangegane obligoverplichting van €38,2 miljoen (2018: € 37,0 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

- Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Dit risico is nagenoeg niet te kwantificeren. Er zijn geen aanwijzingen dat de corporatie wordt aangesproken, derhalve is er geen voorziening voor dit risico getroffen.

B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 4,4 miljoen (2018: € 22,8 miljoen).

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie investeringen verplichtingen voor € 103 miljoen aangegaan, waarvoor reeds een voorziening is getroffen ad € 61,5 miljoen (2018: € 30,4 miljoen).

C. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Wonen Limburg heeft zaken gedaan met de ontwikkelaar Nieuwe Borg voor de ontwikkeling en realisatie van een project Molenbeek in Sittard. De ontwikkelaar is gedurende het bouwproces failliet gegaan. De aannemer heeft hierop de bouw stopgezet. Om verdere vertraging te voorkomen heeft Wonen Limburg vervolgens de bouwtermijnen rechtstreeks voldaan aan de aannemer.

Uiteindelijk heeft de curator van de ontwikkelaar zich voor deze termijnen gemeld en betaling gevorderd.

Toen Wonen Limburg niet overging tot betaling is de curator een procedure gestart. De cassatieprocedure is lopende, waarbij Wonen Limburg in mei 2020 een conclusie van de Advocaat-Generaal verwacht, waarin de Advocaat-Generaal aan zal geven of het arrest van het Hof wel of niet vernietigd moet worden. Gezien de onzekerheid omtrent de uitkomst van de procedure, het moment waarop hier uitsluitel over zal bestaan en de precieze hoogte van de omvang van een eventuele verplichting, is besloten hiervoor geen schuld op te nemen op de balans.

D. VOF LOVERBOSCH EN VOF LEENDE

In het kader van de overeenkomst met VOF Loverbosch heeft Wonen Limburg de verplichting om de gronden die zij in haar bezit heeft, te leveren voor de gezamenlijke realisatie en ontwikkeling van dit project. De samenwerkende partner heeft zich middels een concerngarantie mede garant gesteld voor eventuele toekomstige waardeveranderingen. De waarde van de gronden bedraagt € 1,8 miljoen.

Wonen Limburg is firmant van twee vennootschappen onder firma, namelijk VOF Leende en VOF Loverbosch en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van deze vennootschappen onder firma.

E. FISCALITEIT

Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting (en met ingang van 1 april 2015 voor de BTW) waarin verder zijn opgenomen Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Projectontwikkeling B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. is hieraan per 19 december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW en in de periode voorafgaand (vanaf 15 december 2017) werd reeds aan de voorwaarde voor een fiscale eenheid voldaan. Stichting Wonen Limburg neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting en de af te dragen BTW van de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Er vindt geen verrekening plaats met de andere deelnemers van de fiscale eenheid met uitzondering van Wonen Limburg Accent B.V. Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uit maakt van de fiscale eenheid is zij hoofdaansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

F. BANKGARANTIE

Ultimo 2019 heeft Wonen Limburg de volgende bankgaranties afgegeven: € 250.000 ten gunste van Peel en Maas.

G. GARANTSTELLINGEN NEVENSTRUCTUREN

Per jaareinde 2019 is het eigen vermogen van Wonen Limburg Holding B.V. positief. Een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd door Stichting Wonen Limburg als aandeelhouder de financiële continuïteit van Wonen Limburg Holding B.V. garandeert.

H. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum, in maart 2020, is Nederland getroffen door het "Corona-virus" Covid-19, waarna de Nederlandse regering haar bevolking maatregelen heeft opgelegd. Dit is een ingrijpende gebeurtenis voor geheel Nederland en dus ook voor alle werknemers, bewoners en andere betrokkenen van Wonen Limburg. Intern is er een crisisteam aangesteld dat dagelijks de ontwikkelingen volgt en besluiten neemt om de impact zo beheersbaar mogelijk te houden, hierin worden ook de risico's besproken en de daarbij behorende beheersmaatregelen ingevoerd om deze risico's te mitigeren, en om op een zo goed mogelijke manier klaar te kunnen blijven staan voor al onze stakeholders. De totale gevolgen zijn momenteel nog niet geheel te overzien. Wel kunnen we al aangeven dat Wonen Limburg vanuit de huuropbrengsten naar verwachting beperkt geraakt zal worden. Naar verwachting zal wel de waarde van ons bezit dalen als gevolg van de coronacrisis. In zowel de marktwaarde als de afgeleide hiervan, de beleidswaarde, verwachten we een beperkte daling. Dit heeft invloed op ratio's zoals de LTV, de totale schuldpositie in relatie tot de beleidswaarde van ons vastgoed. We zien voldoende ruimte in deze ratio tot de norm om een eventuele daling op te kunnen vangen. Derhalve zal deze coronacrisis, en bijbehorende maatregelen, geen invloed hebben op de going concern uitgangspunten op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld.

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2019 en het resultaat over 2019.

10.6 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2019	2018
49 HUROPBRENGSTEN		
Woningen en woongebouwen	152.411	149.234
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.817	4.219
	156.228	153.453
Huurderving wegens leegstand	-1.543	-1.510
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.149	-1.219
	153.536	150.724
De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,99% van de bruto-jaarhuur (vorig boekjaar 0,98%).		
50 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	3.810	3.564
Huurdersonderhoud e.d.	1.248	1.229
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-59	-110
	4.999	4.683
Te verrekenen met huurders	907	-453
	5.906	4.230
51 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	4.986	3.060
Huurdersonderhoud e.d.	1.239	1.212
	6.225	4.272
52 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden	45	14

(x € 1.000,-)

	2019	2018
53 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN		
Gas, water, elektra leegstand	48	60
Overige lasten	765	694
Subtotaal	813	754
Toegerekend via kostenverdeelstaat		
Lonen en salarissen	5.749	5.733
Sociale lasten	957	912
Pensioenlasten	899	887
Overige personeelskosten	1.859	1.691
Huisvestingskosten	336	378
Algemene kosten	3.993	3.157
Afschrijvingen immateriële vaste activa	570	1.115
Afschrijvingen onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	441	528
Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat	14.804	14.401
Toegerekend aan (im)materiële vaste activa		
ERP	0	-157
Subtotaal toegerekend aan (im)materiële vaste activa	0	-157
Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen voor administratie	-177	-236
Overige baten	-22	-359
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-39	-70
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V	-2.190	-2.088
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-2.428	-2.753
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13.189	-12.245

(x € 1.000,-)

LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN	2019	2018
Salarissen	12.133	12.020
Sociale lasten	1.978	1.944
Pensioenlasten	1.896	1.845
	16.007	15.809

PERSONEELSLEDEN

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 217 werknemers in dienst (2018: 222). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Onderverdeeld naar:

Wonen & Vastgoed	72,82	77,08
Mens & Maatschappij	84,83	70,59
Bestuur & Staf	59,55	75,12
	217,20	222,79

BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS	2019	2018
------------------------------------	-------------	-------------

De bezoldiging van de twee bestuurders over het boekjaar 2019 bedroeg in totaal € 386.736 (2018: € 375.582).

54 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
Kosten niet planmatig onderhoud	18.870	17.781
Kosten planmatig onderhoud	22.528	23.606
Totaal lasten onderhoud	41.398	41.387
Toegerekend via kostenverdeelstaat		
Lonen en salarissen	2.210	2.331
Sociale lasten	368	371
Pensioenlasten	345	361
Overige personeelskosten	993	759
Huisvestingskosten	122	148
Algemene kosten	1.706	1.345
Afschrijvingen immateriële vaste activa	285	558
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	160	206
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	-572	-565
Subtotaal	5.617	5.514
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	47.015	46.901

(x € 1.000,-)

	2019	2018
55 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
Belastingen	7.913	7.583
Verzekeringen	634	569
Verhuurderheffing	15.517	16.603
Saneringsheffing	0	1.581
Erfpacht	63	1
	24.127	26.337
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	68.931	65.213
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2019	2018
55-57 OPBRENGTEN EN LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	200	107
Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4	-3
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	196	104
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2019	2018
58 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	16.884	16.045
Verkoopkosten	-1.090	-963
Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V.	62	44
Toegerekende organisatie kosten	-659	-480
	15.197	14.646
59 MARKTWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-11.456	-10.809
Totaal netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.741	3.837
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2019	2018
60 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-49.937	-30.424
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-10.326	-60.570
Terugneming waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	10.554	4.361
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	667	298
Vastgoedontwikkeling	943	1.143
Energieprojecten	0	28
	-48.099	-85.164

(x € 1.000,-)

	2019	2018
61 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Waardeverandering bestaand bezit	293.293	241.135
62 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	139	-70
63 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	446	170
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	245.779	156.071
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	2019	2018
64 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	233	157
Opbrengsten van VoV-activiteiten	55	109
Opbrengsten van overige dienstverlening	301	339
Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie	8	1
	597	606
65 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Kosten van VoV-activiteiten	2	0
Overige lasten	407	485
	409	485
Netto resultaat overige activiteiten	188	121

(x € 1.000,-)

	2019	2018
66 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
Treasury	89	86
Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen	109	121
Overige bestuurskosten	127	74
Kosten externe controle	225	210
Personeelsvereniging	4	5
Bijdrage AW	131	158
	685	654

	2019	2019
67 LEEFBAARHEID		
Leefbaarheidskosten	2.008	2.177
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	5.053	4.865
Overige personeelskosten	1.009	814
Huisvestingskosten	232	262
Algemene kosten	2.300	1.876
Afschrijvingen immateriële vaste activa	285	558
Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie	305	366
	11.192	10.918

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2019	2018
68 WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN VERPLICHTINGEN		
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	-11.172	-1.678

Wonen Limburg beschikt over 4 extendible leningen met een totale hoofdsom per 31-12-2019 van € 33 miljoen. Voor deze 4 extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde per ultimo 2019 berekend. Deze bedraagt € 32,4 miljoen negatief (2018: € 21,3 miljoen negatief). De verandering in marktwaarde over 2019 bedraagt circa € 11,1 miljoen negatief.

69 OPBRENGSTEN VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN		
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	81	81

(x € 1.000,-)

	2019	2018
70 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	1	1
Vrijval disagio leningen Mooiland	443	443
Overige rentebaten	141	15
Rente interne lening	0	2.218
	585	2.677
71 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rente leningen overheid	-1.104	-1.174
Rente leningen kredietinstellingen	-25.848	-28.810
Overige rentelasten en bankkosten	-447	-359
Afkoopsom vervroegd afgeloste leningen	0	-48.456
Rentelasten doorzak van derivaten	-198	0
	-27.597	-78.799
Financiële baten en lasten	-38.103	-77.719
72 BELASTINGEN		
<i>Belastingdruk winst-en-verliesrekening</i>		
De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Vennootschapsbelasting	-9.135	-2.511
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkopen	-132	-280
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen	-17	166
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. voorwaartse verliescompensatie	0	-14.755
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen	342	420
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	3.627	-2.513
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen	91	6.604
	-5.224	-12.869

(x € 1.000,-)

AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT	2019	2018
Commercieel resultaat voor belastingen	268.472	167.230
Fiscaal meer onderhoudslasten / minder activeren	-20.355	-19.574
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-2.987	-3.130
Elimineren commerciële waardeveranderingen vastgoed	-244.169	-185.301
Vorming herinvesteringsreserve	-4.475	-4.591
Overige	-5.912	-1.687
Fiscaal resultaat verkopen uit projecten	319	120
Fiscaal lagere boekwaarde verkopen	-	95
Fiscale terugname afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	48.266	79.644
Elimineren commerciële mutatie verplichting extendible derivaten	11.172	1.678
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	16.770	-
Overige	758	50.203
Aanwending compensabele verliezen	-31.423	-74.646
Belastbaar bedrag	36.436	10.042
Belastingbedrag 19,00% over € 200.000 (belastingjaar 2019)	38	-
Belastingbedrag 20,00% over € 200.000 (belastingjaar 2018)	-	-
Belastingbedrag 25,00% over meerdere	9.059	2.511
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	9.097	2.511
<i>Acute belastinglast/bate:</i>		
2015	-	-
2016	-	-
2017	39	-
2018	-	2.511
2019	9.097	-
Totaal acute belastinglast/bate	9.136	2.511
<i>Mutatie latente belastingen:</i>		
2019	-3.912	10.358
Totaal latente belastinglast/bate	-3.912	10.358
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	5.224	12.869
Totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen	1,95%	7,70%

(x € 1.000,-)

	2019	2018
73 RESULTAAT DEELNEMINGEN		
Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V.	-382	476
Resultaat deelneming Wonen Limburg Accent B.V.	24.740	79.347
	24.358	79.823

Stichting Wonen Limburg heeft de resultaten van haar deelnemingen Wonen Limburg Holding B.V.
en Wonen Limburg Accent B.V. verwerkt.

10.7 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

WET NORMERING TOP INKOMENS (WNT)

De toepasselijke bezoldigingsklasse welke van toepassing is voor de topfunctionarissen van Stichting Wonen Limburg is klasse H. Op grond van het voorgaande kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Stichting Wonen Limburg:

(x € 1,-)

BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN	W.N. HAZEU DIRECTEUR- BESTUURDER	G.G.M.P. PEETERS DIRECTEUR- BESTUURDER
Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt		
GEGEVENS 2019		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
BEZOLDIGING		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	169.835	169.878
Beloningen betaalbaar op termijn	23.596	23.427
Subtotaal	193.501	193.375
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	194.000
-/- Onverschuldigt betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	193.431	193.305
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
GEGEVENS 2018		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
BEZOLDIGING		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	164.615	165.448
Beloningen betaalbaar op termijn	22.679	22.840
Subtotaal	187.294	188.288
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
Bezoldiging	187.294	188.288

(x € 1,-)

TOEZICHTHOUDENDE TOPFUNCTIONARISSEN	I.M. KOOPMANS	P.H.M. SMEETS	H. STELLINGSMA	G.H.J. VAN DER LUIJT
--	--------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------------

GEGEVENS 2019

Funcctiegegevens	VOORZITTER	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	22.450	15.000	15.000	7.562
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	9.780
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

GEGEVENS 2018

Funcctiegegevens	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	15.000	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.900	18.900

(x € 1,-)

	P. STIENEN	P.W. HOOGERS	J.T. COPPUS	T.J. HOUBIERS
GEGEVENS 2019				
Functiegegevens	LID	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/07 - 31/12	01/07 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 30/06
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.562	7.562	7.438	7.438
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.780	9.780	9.620	9.620
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

GEGEVENS 2018

Functiegegevens			LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2019			01/01 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging			15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			18.900	18.900

(x € 1,-)

M.E.J. CAUBO

GEGEVENS 2018

Functiegegevens				VOORZITTER
Aanvang en einde functievervulling in 2018				01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging				22.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum				28.350

In 2019 hebben geen beëindigingsuitkeringen plaatsgevonden.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 16 april 2020.

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 16 april 2020.

Raad van Bestuur

G.G.M.P. Peeters

W.N. Hazeu

Raad van Commissarissen

I.M. Koopmans

P.H.M. Smeets

C.H.J. van der Luijt

P. Stienen

P.W. Hoogers

11. OVERIGE GEGEVENS 2019

11.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van
Stichting Wonen Limburg

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Wonen Limburg te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Limburg op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Limburg zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

BENADRIKKING VAN DE IMPACT VAN COVID-19

Het coronavirus heeft ook invloed op Stichting Wonen Limburg. In de toelichting op de jaarrekening heeft het bestuur onder de ‘Gebeurtenissen na balansdatum’ de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan toegelicht.

Ook geeft zij, op basis van haar beste inschatting op het moment van ondertekening van de jaarrekening, aan dat het coronavirus van invloed zal zijn op de financiële prestaties en vastgoedwaardering en daarmee op relevante ratio's, maar dat zij voldoende ruimte in de ratio's ziet om deze effecten op te kunnen vangen.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- Overige gegevens.
- Bijlagen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 16 april 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

11.2 STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

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

**BIJLAGE 1: LEEFBAARHEID 2019 (EXCLUSIEF
PERSONEELSKOSTEN) PER GEMEENTE**

GEMEENTE	BEDRAG
Beek	3.214
Beekdaelen	24.403
Brunssum	9.605
Cranendonck	1.392
Echt-Susteren	6.524
Heerlen	65.834
Horst aan de Maas	234.274
Kerkrade	146.330
Landgraaf	6.984
Leudal	45.768
Maasgouw	134.666
Maastricht	5.476
Nederweert	1.832
Peel en Maas	144.586
Roerdalen	75.554
Roermond	77.093
Simpelveld	1.135
Sittard-Geleen	193.902
Someren	2.431
Stein	37.629
Venlo	6.056
Venray	456.378
Voerendaal	1.259
Weert	325.327
TOTAAL	2.007.652

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

NAAM	M/V	FUNCTIE	GEB. DATUM	BENOEMD VAN-TOT	HERBE- NOEMBAAR	LID REMUNERATIE COMMISSIE	LID AUDIT- COMMISSIE
I.M. Koopmans	V	Voorzitter	24-07-1967	01-07-2013 01-07-2021	Nee	Voorzitter	Nee
H. Stellingsma	M	Vice-voorzitter	13-12-1956	01-07-2017 01-07-2021	Ja	Ja	Nee
P.H.M. Smeets	M	Lid Huurderscommissaris	31-01-1959	01-07-2013 01-07-2021	Nee	Nee	Nee
C.H.J. van der Luijt	M	Lid (v.a. 01-07-2019)	15-09-1964	01-07-2019 01-07-2023	Ja	Nee	Voorzitter (v.a. 01-07-2019)
P.W. Hoogers	M	Lid (v.a. 01-07-2019)	10-02-1954	01-07-2019 01-07-2023	Ja	Nee	Ja
C.P.W.J. Stienen	V	Lid Huurderscommissaris (v.a. 01-07-2019)	08-05-1965	01-07-2019 01-07-2023	Ja	Nee	Nee
T.J. Houbiers	V	Lid Huurderscommissaris	11-10-1960	01-07-2011 30-06-2019	Nee	Nee	Nee
J.T. Coppus	M	Lid	11-10-1967	01-07-2011 30-06-2019	Nee	Nee	Voorzitter (v.a. 01-07-2013)

BESTUUR

Naam	Peeters	Naam	Hazeu
Voornaam	Ger	Voornaam	Wim
Voorletters	G.G.M.P.	Voorletters	W.N.
Geslacht	Man	Geslacht	Man
Geboortedatum	10-10-1956	Geboortedatum	20-02-1969
Benoeming	15 januari 2011, herbenoemd 15 januari 2019	Benoeming	15 januari 2011, herbenoemd 15 januari 2019
Hoofdfunctie	Bestuurder Wonen Limburg	Hoofdfunctie	Bestuurder Wonen Limburg

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Permanente educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten educatie volgen op aandachtsgebieden als strategie, beleid en communicatie, veranderkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering. Over een periode van 3 jaar moeten zij in totaal 108 PE-punten behalen. De bestuurders volgden de volgende opleidingen en kennisuitwisselingsbijeenkomsten:

De heer Peeters

- Amsterdam School of Real Estate: kennisuitwisseling en intervisie over vastgoedsturing en asset management (11 PE-punten).
- Amsterdam School of Real Estate: werkbezoek inzake Maatschappelijke kanten/assetmanagement en bezoek aan het Rode Dorp en de Boomhuttenclub (7 PE-punten).
- De Vernieuwde Stad: de inclusieve stad en governance van netwerken (2 PE-punten).
- Management Follow-up groep C8: omgaan met veranderingen rondom de omgeving en de organisatie en de houdbaarheid van een leider (13 PE-punten)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties: masterclass vitaliteit en duurzame inzetbaarheid (2 PE-punten).
- Avicenna Academie voor Leiderschap: Avicenna Worldclass (64 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema Complexiteit (14,5 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema Energie en Duurzaamheid (14 PE-punten).

De heer Hazeu

- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties: masterclass vitaliteit en duurzame inzetbaarheid (2 PE-punten).
- Management Follow-up groep C8: omgaan met veranderingen rondom de omgeving en de organisatie en de houdbaarheid van een leider (13 PE-punten).
- Tweedaagse C8: maatschappelijke betrokkenheid in de regio's (9 PE-punten).
- Avicenna Academie voor Leiderschap: Leiderschap Practicum Open Mind (33 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema Complexiteit (14,5 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema Energie en Duurzaamheid (14 PE-punten).

Met de behaalde PE-punten is ruimschoots voldaan aan de norm die gesteld is voor 2018-2020.

BIJLAGE 3: HOOFD- EN NEVENFUNCTIES BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

BESTUUR

De heer G.G.M.P. Peeters

Bestuurder Wonen Limburg

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht, lid Auditcommissie Summa College te Eindhoven
- Voorzitter Raad van Toezicht Effenaar te Eindhoven
- Lid Dagelijks Bestuur Ketensamenwerking Zuid
- Lid bestuur stichting Vastgoeddata StiVAD tot en met januari 2019

Organen waarin het bestuur de corporatie

vertegenwoordigt/deelnemingen Wonen Limburg:

- Lid Algemeen Bestuur van Aedes vanaf mei 2019
- De Vernieuwde Stad (DVS) tot en met mei 2019
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)
- Lid Platform Limburgse Woningcorporaties (PLW)

De heer W.N. Hazeu

Bestuurder Wonen Limburg

Nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen Bodemzorg Limburg
- Voorzitter bestuur Stichting Buitenplaats Vaeshartelt in Maastricht
- Lid Raad van Toezicht Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO) per oktober 2019
- Lid Raad van Toezicht Stichting Envida tot en met mei 2019
- Lid Maatschappelijke Adviesraad Staatsbosbeheer Limburg per juni 2019

Organen waarin het bestuur de corporatie

vertegenwoordigt/deelnemingen Wonen Limburg:

- Lid Dagelijks Bestuur Thuis in Limburg (TIL)
- Voorzitter Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad Limburg (ROW)
- De Vernieuwde Stad (DVS) per juni 2019
- Lid Platform Limburgse Woningcorporaties (PLW)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)
- Lid Algemeen Bestuur van Aedes tot en met mei 2019

- Chairman working committee on Energy & construction, Housing Europe Brussel per februari 2019

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Mevrouw I.M. Koopmans

Officier van justitie Functioneel Parket te Amsterdam

- Lid Raad van Toezicht Stichting Sint Jans Gasthuis te Weert (lid AC) (tot 1 juni 2019)
- Lid Raad van Toezicht Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Tilburg
- Lid Raad van Toezicht van Stichting De Waalboog te Nijmegen (lid K&V)
- Lid Raad van Commissarissen Kanteel Beheer B.V. in Rosmalen (lid AC)

De heer P.H.M. Smeets (namens huurdersorganisaties)

Directeur Bureau Bouwconflict B.V.

- Oprichter en voorzitter Presolve, expertise centrum voor geschillenvrij bouwen
- Arbitrer Raad van Arbitrage voor de Bouw, de stichting Arbitrage Instituut Bouwkunst en het Nederlands Arbitrage Instituut
- Lid Raad van Commissarissen Woningborg NV in Gouda

De heer J. Stellingsma

Zelfstandig ondernemer

- Voorzitter Raad van Commissarissen Wooncompagnie, woningcorporatie (lid AC)
- Voorzitter Raad van Toezicht Omring, zorginstelling (lid RC)
- Voorzitter bestuur Lunghealth, social enterprise
- Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Bollenstreek

De heer C.H.J. van der Luijt

Financieel directeur bij SILS te Apeldoorn

- Managing partner NexyZ Corporate Finance te Amsterdam
- Managing partner Famose Fleetmanagement te Hilversum
- Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Woonbedrijf Eindhoven
- Lid Raad van Commissarissen Kleurrijk Wonen te Tiel

De heer P.W. Hoogers

Adviseur bestuurders

- Lid Raad van Toezicht Lunet Zorg Eindhoven
- Voorzitter Raad van Toezicht Munttheater Weert
- Lid Raad van Toezicht Mondriaan Heerlen

Mevrouw P. Stienen

Zelfstandig adviseur, auteur, coach en gespreksleider

- Senator Eerste Kamer D66
- Delegatieleider Nederlandse delegatie van de Parlementaire Assemblée van de Raad van Europa
- Voorzitter Raad van Toezicht Bonnefantenmuseum in Maastricht
- Voorzitter Raad van Toezicht What Design Can Do
- Voorzitter Raad van Toezicht Atria
- Lid Raad van Toezicht IISG
- Lid van Raad van Advies Imagine IC
- Lid Raad van Advies Bidayaat
- Bestuurslid Action for Hope

Een goede buur...

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



wonen limburg

A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
088 - 385 0800

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

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

Volg ons op:

