

**WONEN
LIMBURG
ACCENT**

Jaarverslag 2021

Klaar voor de toekomst

**HART
VOOR
HUREN**





Jaarverslag 2021

Klaar voor de toekomst

Wonen Limburg Accent in het kort

Ons portfolio

2.012

Woningen

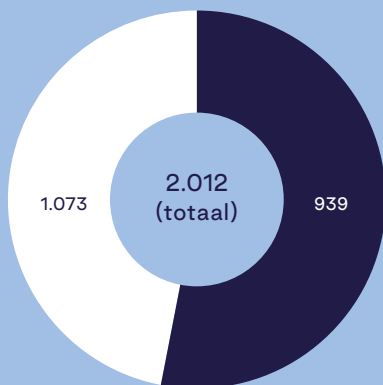
€ 472 mln

Marktwaarde
woningen

€ 807

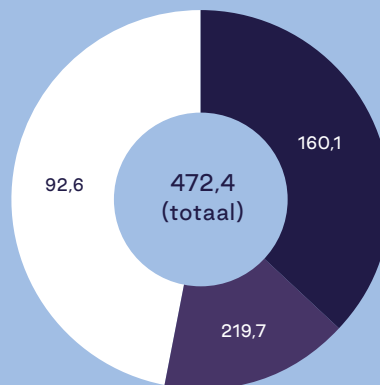
Gemiddelde huurprijs

Type woningen
(aantallen)



■ Eengezinswoningen (46,7%)
■ Meergezinswoningen (53,3%)

Huursegmenten
(waarde in € mln)



■ Sociaal < € 752 (33,89%)
■ Middenhuur € 752 – € 950 (46,51%)
■ Duur > € 950 (19,60%)

145

BOG en
MOG

€ 28 mln

Marktwaarde
BOG en MOG

1.936

Parkeerplaatsen
en overig

€ 13 mln

Marktwaarde
parkeerplaatsen en overig

Cijfers waar we trots op zijn

7,7

KWH-score

90%

Tevreden huurders

A

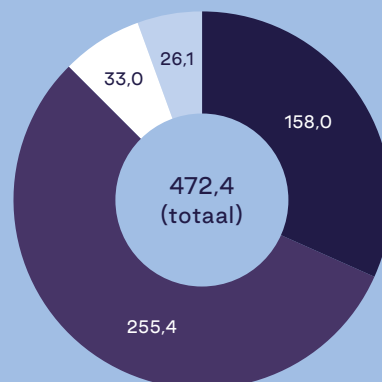
Gemiddeld
energielabel
(EP2 score 131)

816

woningen voldoen
aan de standaard
warmtevraag

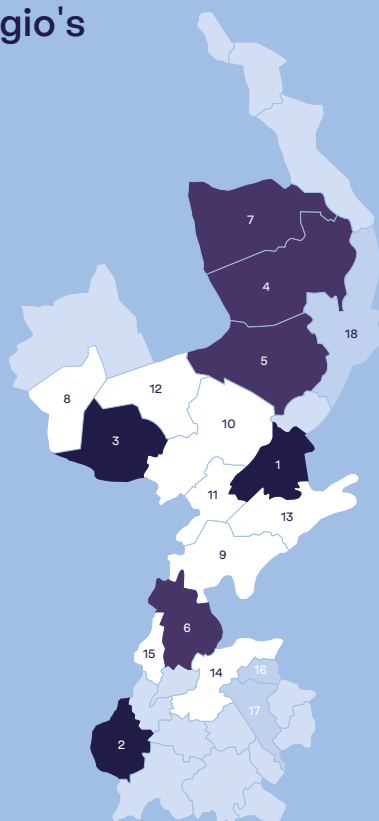
Portefeuille per regio

(waarde in € mln)



- Groeigemeenten (638 woningen)
- Anticipeergemeenten stedelijk (1.123 woningen)
- Anticipeergemeenten landelijk (140 woningen)
- Krimpgemeenten (111 woningen)

Regio's

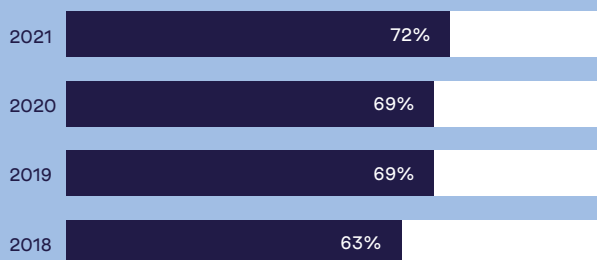


Gemeenten	aantal woningen	(x € mln.)
■ Groeigemeenten		
1 Roermond	148	34,1
2 Maastricht	87	28,3
3 Weert	403	95,5
■ Anticipeergemeenten stedelijk		
4 Horst aan de Maas	218	50,7
5 Peel en Maas	308	69,6
6 Sittard-Geleen	177	40,2
7 Venray	420	94,8
■ Anticipeergemeenten landelijk		
8 Cranendonck	27	7,3
9 Echt-Susteren	12	2,3
10 Leudal	10	2,9
11 Maasgouw	23	5,5
12 Nederweert	10	1,2
13 Roerdalen	18	4,2
14 Beekdaelen	4	0,9
15 Stein	36	8,7
■ Krimpgemeenten		
16 Brunssum	22	4,7
17 Heerlen	47	10,6
18 Venlo	42	10,8

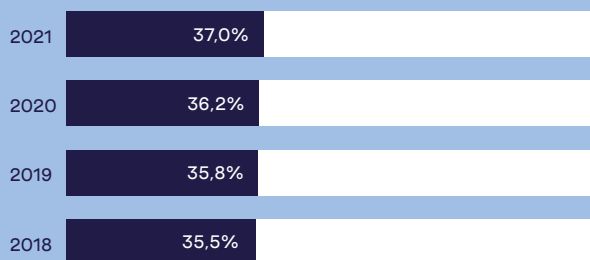
Kengetallen

Balans en resultaten

Solvabiliteit eigen vermogen



Loan to Value



DSCR

3,03

2021

2,62

2020

2,68

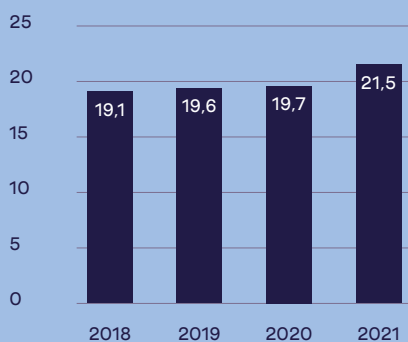
2019

3,42

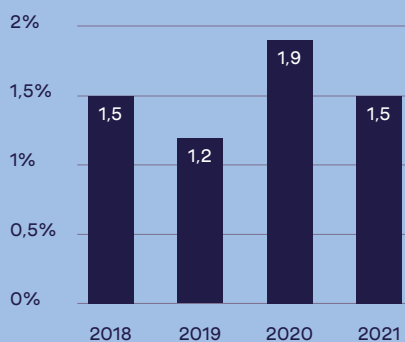
2018

Kerngegevens

Totale huuropbrengst (€ mln)



Huurderving van de jaarhuur (%)



Gemiddelde waarde woningen (€)

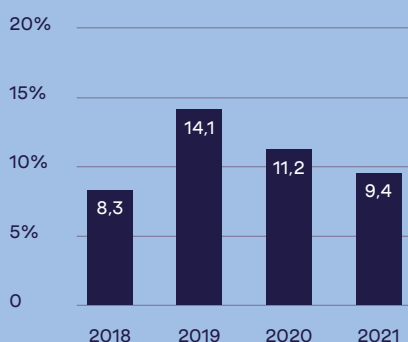
234.785

2021

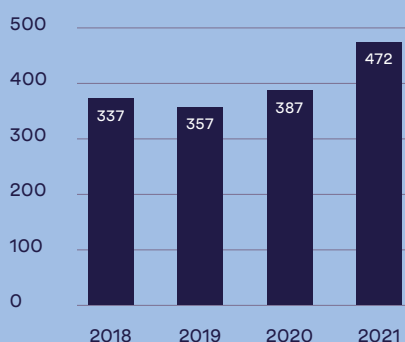
207.870

2020

Mutatiegraad (%)



Totale waarde woningen (€ mln)



194.051

2019

184.344

2018



Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG

WOORD VAN HET BESTUUR	9	5. FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN	28
IN GESPREK MET PETER KOOLEN	12	5.1 Waardemutaties	28
1. MARKTONTWIKKELINGEN	14	5.2 Waardeontwikkeling	28
2. STRATEGIE	16	5.3 Rendement	28
2.1 Toekomst	17	5.4 Ratio's	28
3. ONTWIKKELING PORTEFEUILLE	18	5.5 Herrekend resultaat	30
IN GESPREK MET ALEX MEIJ	20	IN GESPREK MET TED NEFKENS	32
4. EXPLOITATIE PORTEFEUILLE	22	6. GOVERNANCE	36
4.1 Betaalbaarheid	22		
4.2 Beschikbaarheid	23		
4.3 Duurzaamheid	23		
4.4 Dienstverlening	26		
4.5 Exploitatiekosten	27		
4.5.1 Netto exploitatie-opbrengsten	27		

JAARREKENING

7. JAARREKENING	40
7.1 Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)	40
7.2 Winst- en verliesrekening over 2021	43
7.3 Kasstroomoverzicht 2021	44
7.4 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	46
7.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	47
7.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	47
7.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat algemeen	51
7.8 Grondslagen voor de opstelling van het kastroomoverzicht	54
7.9 Toelichting op de balans per 31 december 2021	55
7.10 Toelichting op de winst-en verliesrekening over 2021	73
7.11 Ondertekening van de jaarrekening	79
IN GESPREK MET WENDY VAN EIJK	82

OVERIGE GEGEVENS

8. OVERIGE GEGEVENS	84
8.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	84
8.2 Statutaire regeling winstbestemming	86
WE BLIKKEN VOORUIT	88

Woord van het bestuur: Klaar voor de toekomst

2021 was – opnieuw – een coronajaar. Thuiswerken en contact via Teams hebben we inmiddels in de vingers, dus onze processen liepen grotendeels ongehinderd door. Ook bij de ontwikkeling en oplevering van projecten leverde de pandemie weinig tot geen vertraging op. Toch hopen we zo snel mogelijk naar het langverwachte ‘nieuwe normaal’ te kunnen. Vooral omdat we weten dat niet al onze huurders deze moeilijke periode ongeschonden hebben doorstaan.

EVENWICHTIGE, KRACHTIGE WIJKEN

De resultaten van Wonen Limburg Accent (hierna: Accent) waren zoals we vooraf hadden verwacht en gehoopt. De gecombineerde kracht van Stichting Wonen Limburg en Accent zorgt ervoor dat we meer dan veel andere woningcorporaties kunnen sturen op evenwichtige, krachtige wijken. We kunnen blijven bouwen voor de middenhuur en zo wezenlijk bijdragen aan een verlichting van de druk op de woningmarkt.

ONZE KRACHT BREDER INZETTEN

Wonen Limburg Accent is ontstaan na een juridische splitsing van Stichting Wonen Limburg en is 100% dochter van de stichting. We delen een volkshuisvestelijke visie. Dat maakt ons een commerciële organisatie met een maatschappelijke, volkshuisvestelijke doelstelling. We zijn ons bewust van de kracht van die combinatie. Die kracht willen we in de toekomst graag breder inzetten. Daarom onderzochten we in het verslagjaar de mogelijkheden om onze diensten aan te bieden aan andere corporaties in heel Nederland. Zij krijgen met die samenwerking een extra puzzelstuk in handen om een totaalpakket voor wijkontwikkeling aan te bieden. In 2022 werken we die plannen verder uit.

KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Natuurlijk zetten we onze werkzaamheden in Limburg onverminderd voort. Net als in heel Nederland ligt er in deze provincie een grote volkshuisvestelijke opgave. Waar het landelijke credo ‘bouwen, bouwen, bouwen’ luidt, is in Limburg revitalisatie van bestaand vastgoed zeker zo’n grote opgave. Wonen Limburg Accent kijkt naar deze vraagstukken met het hart van de volkshuisvester en het oog van de belegger. Die combinatie maakt dat we – samen met de stichting – de aangewezen partij zijn om onze woonomgeving klaar te maken voor de toekomst.

Wonen Limburg Accent

**Ger Peeters (bestuurder) en
René Clement (directeur)**



MANRESA

P
Bijzonder
omgeving
aanpak
aanpak





Wethouder Nederweert:

Peter Koolen

In de Nederweertse nieuwbouwwijk Hoebenakker bouwt Wonen Limburg Accent samen met Wonen Limburg dertien woningen, in een mix van sociale huur, middenhuur en sociale koop. Voor wethouder Peter Koolen is het prettig om met één partij een gevarieerd aanbod te kunnen realiseren.

BELANG VAN DIFFERENTIATIE

“In Nederweert spelen een paar dingen op de woningmarkt”, vertelt wethouder Koolen. “In de eerste plaats ligt het eigen woningbezit hier hoog, net als de gemiddelde woningwaarde. Daarnaast zien we dat we in trek zijn als woongemeente, omdat we dicht bij de Brainport liggen. Mede door die combinatie is het voor sommige groepen lastig om een passende woning te vinden. Denk aan starters en ouderen. We vinden het dus heel belangrijk om de woningvoorraad te differentiëren.”

“Mooi dat we met één partij een gevarieerd aanbod kunnen realiseren.”

SLAGKRACHT EN LOKALE KENNIS

Het was al even geleden dat Wonen Limburg nieuwe woningen in de gemeente had gebouwd. Koolen: “In Nederweert zijn Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent kleine spelers, maar ze hebben wél de nodige investeringskracht. Bovendien merk ik in het contact

dat de medewerkers gedegen lokale kennis hebben. Dat maakt Wonen Limburg voor ons een betrouwbare samenwerkingspartner. Het project Hoebenakker hebben ze ook snel en voortvarend opgepakt.”

PASSEND BIJ DE MARKTVRAAG

Koolen is blij met het gevarieerde aanbod dat Wonen Limburg in combinatie met Wonen Limburg Accent in zijn gemeente realiseert. “Die mix past heel goed bij de marktvraag. Ik ben heel tevreden met de levensloopbestendige woningen. En het is zeker zo prettig dat er met de sociale koopwoningen echte starterswoningen worden gerealiseerd. Mooi dat Wonen Limburg Accent in de huidige markt woningen tegen dat prijspeil in de markt wil en kan zetten.”

BELANGRIJKE IMPULS

“Het prettige aan Wonen Limburg is dat we met één partij een gebied kunnen ontwikkelen met een mix van woningtypen in huur en koop. Dat zie ik als een kracht. Behalve in Hoebenakker gaan we daarom ook aan de Gutjesweg samen aan de slag. Ook daar willen we graag een gevarieerd aanbod neerzetten. Met die twee projecten geven we een belangrijke impuls aan de woningmarkt in Nederweert.”

1. Marktontwikkelingen

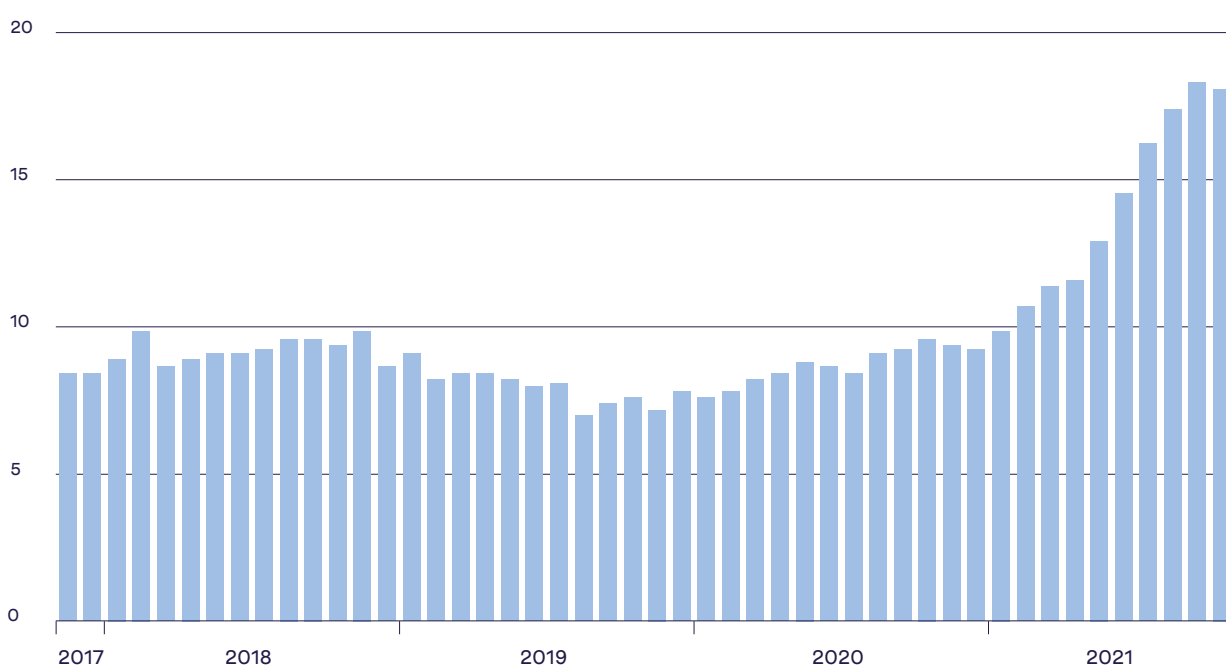
De woningmarkt staat onder enorme druk. In het verslagjaar zagen we tekorten in alle segmenten van de woningmarkt en dat zal de komende jaren zo blijven. Een groot aantal partijen formuleerde samen in de 'actieagenda wonen' acties om de woningmarkt weer in balans te krijgen.

DURE KOOPWONINGEN

De combinatie van een groot woningtekort en een lage hypotheekrentestand zorgt voor een sterke stijging van de koopprijzen van woningen. Door inflatie neemt de koopkracht bovendien af. Veel mensen vallen daardoor in het 'gat' tussen sociale huur en een koopwoning. Het geliberaliseerde huursegment is voor hen vaak het enige alternatief.

PRIJSONTWIKKELING VAN BESTAANDE KOOPWONINGEN

%-verandering t.o.v. een jaar eerder



Bron: CBS, Kadaster

SOCIALE KOOP

Behalve geliberaliseerde huur kan een groter aanbod van betaalbare koopwoningen uitkomst bieden. Het doorrekenmodel Socrates van ABF Research laat duidelijk zien dat er behoefte is aan goedkope koopwoningen tot € 325.000 (de NHG-grens). Om de doelgroep een zo breed mogelijke keus te bieden, gaat Wonen Limburg Accent in de toekomst ook sociale koopwoningen toevoegen aan de portefeuille.

STIJGENDE VRAAG ZORGGESCHIKTE WONINGEN

Behalve de omvang verandert ook de aard van de vraag op de woningmarkt. Onder druk van regelgeving, maar ook uit eigen wil blijven ouderen langer thuis wonen. Door de sterke vergrijzing (onder meer door een groeiende groep 75+ers) neemt de vraag naar reguliere zorggeschikte woningen toe. Ook in het duurdere segment, voor huishoudens die wat meer te besteden hebben.

AFSTAND WOON-WERK MINDER VAN BELANG

Door de coronacrisis is voor een deel van de bevolking thuiswerken de norm geworden. Voor hen vormt de afstand van thuis tot het werk in mindere mate een afweging bij het kiezen van een woonplek. Mogelijk vertrekken hierdoor meer mensen uit de Randstad richting de perifere gebieden van Nederland. Daarbij verschuift ook de voorkeur naar een wat grotere woning om plek te bieden aan het thuiswerken. En dat heeft invloed op de hoogte van de huurprijs.

DEELECONOMIE RUKT OP

In de stedelijke gebieden in ons werkgebied zien we de opkomst van de deeleconomie duidelijk terug. Vooral jonge, hoogopgeleide huishoudens denken meer in gebruik dan in bezit. We zien hier ook een groeiende populariteit van woningdelen in de zogenaamde 'friendswoningen': vrienden huren samen een huis om de kosten te drukken en voor de gezelligheid. Hierdoor wordt het kopen van een huis minder populair, en ontstaat er meer vraag naar (geliberaliseerde) huur.

OORLOG RUSLAND - OEKRAÏNE

Op 24 februari 2022 brak de oorlog uit in Oekraïne. Op het moment van opstellen van dit jaarverslag is nog niet duidelijk welke gevolgen dit allemaal gaat hebben. Wat zeker is, is dat een groot aantal Oekraïners hun land ontvluchten. Een deel daarvan zal naar Nederland komen en behoefte hebben aan huisvesting.

Daarnaast stijgen de olie- en gasprijzen en indirect de prijzen voor voedsel en andere producten, wat onze huurders direct in hun portemonnee voelen. We volgen de ontwikkelingen op de voet en zullen maatregelen treffen indien nodig.

2.

Strategie

Wonen Limburg Accent is opgericht om betaalbare koopwoningen en huurwoningen boven de huurtoeslaggrens aan te bieden. Daarmee richten we ons op een diverse doelgroep: mensen met een middeninkomen die in het 'gat' tussen sociale huur en de koopmarkt vallen. Mensen die op zoek zijn naar flexibiliteit. En mensen die om wat voor reden dan ook gebruik boven bezit stellen. Met Wonen Limburg Accent zorgen we dat er ook voor deze diverse groep voldoende betaalbare, veilige en prettige woningen beschikbaar zijn.

BALANS TUSSEN MAATSCHAPPELIJK EN FINANCIËEL RENDEMENT

Wonen Limburg Accent zoekt daarbij de balans tussen maatschappelijk en financieel rendement. We gebruiken een deel van de winst van Wonen Limburg Accent om Limburg sociaal sterker te maken, bijvoorbeeld met een nog op te richten bewonersfonds dat bewoners zelf beheren. Bovendien trekken we met de stichting Wonen Limburg op om sociale huur én middenhuur een plek te geven in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Tegelijkertijd opereren we op de markt voor commercieel vastgoed.

BELANGRIJKE SPELER MIDDENSEGMENT

Wonen Limburg Accent verhuurt woningen in de huurprijscategorie tussen de liberalisatiegrens en € 1.050 aan mensen met een inkomen van ongeveer € 40.000 tot € 70.000. We hebben een woningportefeuille van 2.012 woningen, 1 intramurale eenheid, 1.920 parkeergelegenheden, 144 bedrijfsmatige vastgoedobjecten en 16 overig bezit in exploitatie. Daarmee zijn we een belangrijke speler op de Limburgse woningmarkt voor het middensegment. Wonen Limburg voert voor Wonen Limburg Accent de dienstverlening op het gebied van fund-, asset- en propertymanagement servicegericht en kostenefficiënt uit.

DE DOELGROEPEN VAN WONEN LIMBURG ACCENT

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

BOUWOPGAVE VOOR DE KOMENDE VIJF JAAR VOOR LIMBURG

- We voegen 500 nieuwe woningen toe in de middenhuursector.
- We voegen 200 sociale koopwoningen toe.
- Bij iedere herstructurering en nieuwbouw maken we ons hard voor een aandeel van minimaal 30% sociale woningbouw en minimaal 10% middenhuur. Bij de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties is dit onderwerp van gesprek.

2.1 TOEKOMST

De afgelopen jaren hebben we Wonen Limburg Accent sterk gepositioneerd als belangrijke speler op de Limburgse markt voor de middenhuur. Daarmee is een groot deel van onze initiële doelen gerealiseerd. Dat schept ruimte om Wonen Limburg Accent de komende jaren verder te ontwikkelen. Daarbij blijven we steeds acteren als een commerciële organisatie met een maatschappelijke doelstelling.

NIEUWE ACTIVITEITEN

Naast onze bestaande activiteiten gaan we ons richten op twee nieuwe activiteiten:

1. We investeren in vastgoed van andere corporaties (middenhuur woningen) binnen en buiten Limburg.
2. We investeren in commercieel vastgoed.

We worden dus een nationaal opererende organisatie, actief op het terrein van betaalbare middenhuur woningen in Nederland. Het behaalde rendement wordt volledig geherinvesteerd in de beschikbaarheid en kwaliteit van middenhuurwoningen (met nadruk op meer differentiatie) in relevante wijken en buurten in Nederland.

VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE

Dankzij deze nieuwe activiteiten voldoen we nog beter aan de volkshuisvestelijke opgave: we dragen bij aan een groter aanbod middenhuur en sociale koop, en we verbeteren de doorstroming bij deelnemende corporaties. In tegenstelling tot commerciële marktpartijen kiezen we niet voor het actief uitpenden van de portefeuille, maar bieden we een structurele oplossing voor het tekort aan woningen in de middenhuur. Met een aanbod van sociale koopwoningen helpen we daarnaast jonge mensen, starters, migranten maar ook de leraar, verpleegkundige en politieagent om een woning aan te schaffen. Zo bouwen zij enig financieel vermogen op tegen vaak lagere woonlasten dan bij huren in de vrije sector.

VISIE OP WIJKONTWIKKELING

Met Wonen Limburg Accent halen deelnemende corporaties een commerciële vastgoedpartij met een corporatiehart in huis. Dat betekent dat ze meer dan bij andere beleggers kunnen sturen op het gewenste maatschappelijk rendement en een evenwichtige opbouw van de wijk. Bovendien kunnen ze samen met ons een totaalpakket in ontwikkelings- en exploitatietrajecten vormgeven.

3. Ontwikkeling portefeuille

In 2021 realiseerden we een flinke groei van onze portefeuille. In totaal werden 164 nieuwbouwwoningen opgeleverd, verspreid over de provincie Limburg.



EPC



Nul-op-de-meter



Gasloos



Warmtepomp



Warmtenet



Zonnepanelen



16 woningen in De Brabander Venray

In de Venrayse wijk de Brabander realiseerden we 16 energiezuinige eengezinswoningen. Hiermee kreeg deze uitbreidingswijk een meer afgerond karakter, met woonmogelijkheden voor huishoudens in de middenhuur. De 8 hoek- en 8 tussenwoningen zijn verdeeld over 4 woonblokken. De woningen hebben een luxe afgewerkte keuken en ze beschikken over 3 slaapkamers en een ruime achtertuin die voorzien is van een tuinafscheiding en een buitenberging.



14 woningen in Trichterveld Maastricht

In Maastricht rondten we samen met corporatie Maasvallei de herstructurering van de wijk Mariaberg in het plan Trichterveld af door het toevoegen van 14 karakteristieke, zeer energiezuinige levensloopbestendige woningen. Hier is een gemengde wijk ontstaan met sociale huur, middenhuur en koopwoningen. De woningen van Wonen Limburg Accent zijn geschikt voor senioren en gezinnen met een middeninkomen en met een totale oppervlakte van 110m² ruim van opzet.



28 appartementen in Hof van Langfoor Sittard

In de nabijheid van het centrum van Sittard realiseerden we 28 middenhuur appartementen in het project Hof van Langfoor. Naastgelegen werd gelijktijdig door de ontwikkelaar een vergelijkbare toren gebouwd met 28 koopappartementen. De appartementen zijn fraai afgewerkt, ruim van opzet, beschikken over twee slaapkamers, een ruim balkon en een EPC van 0,26.



33 appartementen in Loft Weert

In Weert realiseerden we het project Loft33. Hier transformeerden we een kantoorgebouw naar 33 appartementen in het centrum van Weert. De woningen zijn, zoals de naam al verraadt, als industriële loft-woningen uitgevoerd. In de woning is een sanitaire kern opgenomen met daartegenaan een keukenblok. Verder is de woning vrij indeelbaar, wat optimale vrijheid biedt aan huurders. Mede hierdoor is dit complex uitermate geschikt voor starters.



31 appartementen in De Kluis Weert

We transformeerden in Weert nog een ander kantoorpand tot woonruimte. De 31 appartementen van De Kluis liggen op een goede locatie in het centrum van Weert, binnen de singel met voldoende voorzieningen in de nabijheid. Ook deze appartementen zijn zeer geschikt voor starters.



42 appartementen in Manresa Venlo

In Venlo werd het complex Manresa opgeleverd. De 42 appartementen zijn ruim van opzet en gelegen in het groen, met uitzicht over de stad. Een duurzame woonbuurt met bijzondere aandacht voor veiligheid, gezondheid en comfort. Dit heeft geresulteerd in een mooie mix aan nieuwe bewoners: van jong tot oud is hier gaan wonen.

Directeur–bestuurder Maasvallei Maastricht:

Alex Meij

Woningcorporatie Maasvallei Maastricht vroeg Wonen Limburg Accent een aantal middenhuurwoningen te bouwen in de wijk Trichterveld. Het was het sluitstuk van de herstructurering van deze gevarieerde buurt, vertelt directeur–bestuurder Alex Meij van Maasvallei.

LANGJARIGE HERSTRUCTURERING

“In Trichterveld werkten we aan een langjarige herstructurering”, vertelt Meij. “Ons uitgangspunt was een diverse buurt, half koop en half huur, waarvan een deel vrije sector. Wij hebben als corporatie de keus gemaakt om niet zelf te investeren in woningen voor het middensegment. Voor een van de laatste nieuwbouwtranches zochten we daarom een partner om dat deel van de opgave op zich te nemen. Die vonden we in Wonen Limburg Accent.”

“Voor de middenhuur werken we graag samen met een collega–corporatie.”

OOG VOOR SAMENSTELLING VAN DE BUURT

Maasvallei zocht bewust naar een collega–corporatie om de opgave op te pakken, vertelt Meij: “We wilden een partner die ook oog heeft voor leefbaarheid en voor de samenstelling van de buurt. We kenden Wonen Limburg van de reguliere overleggen in Maastricht. We weten dat die corporatie graag in

Maastricht investeert. Voor ons is het alleen maar prettig dat er nog een corporatie is die een deel van de opgave op zich neemt. Dat lijntje was dus snel gelegd.”

AFSPRAKEN NAKOMEN

“De samenwerking was net als met iedere andere commerciële investeerder”, legt Meij uit. “De afspraken waren snel gemaakt en we kregen een marktconforme prijs. Daarbij was het prettig dat we de strategie van Accent al kenden: langdurig investeren in woonruimte voor de middeninkomens. Voor ons was het belangrijk dat we daarmee ons doel bereikten: een gevarieerde wijk realiseren en daarmee de afspraken nakomen die we al jaren geleden met de buurt maakten.”

IEDER IN ZIJN KRACHT

Voor Meij is het vanzelfsprekend dat woningcorporaties op deze manier samen optrekken. “Onze maatschappelijke opgaven zijn groter dan de middelen die we hebben. We kijken dus altijd op dezelfde manier naar onze projecten: hoe richten we het proces zo in dat iedereen in zijn kracht staat? In Trichterveld is het resultaat dat we de wijk voor de komende vijftig jaar weer op orde hebben.”



4.

Exploitatie portefeuille

4.1 BETAALBAARHEID

HURBELEID

We richten ons met Wonen Limburg Accent op het middensegment. Dit betekent dat we er zijn voor mensen met een inkomen van ongeveer € 40.000 tot € 70.000. Aan hen verhuren we woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.050. Daarnaast bieden we sociale koopwoningen aan. De wens om betaalbare woningen aan te bieden aan de middeninkomens bepaalt ons huurbeleid/prijsbeleid: we verhuren bij nieuwe verhuur voor de markthuur, maar halen niet het onderste uit de kan, zoals commerciële huurders doen.

Voor het huurbeleid beperkten we ons tot een inflatievolgende huurverhoging met een mogelijke lichte plus. Conform onze woningen in Stichting Wonen Limburg werd de huur voor de sociale huurwoningen bevroren. Overige punten uit ons huurbeleid:

- De sociale koopwoningen houden we ook betaalbaar. We laten geïnteresseerden nu niet tegen elkaar opbieden. Bij de verkoop nemen we een clause op dat kopers de woning binnen een bepaalde periode niet mogen doorverkopen of dat er een winstdeling plaatsvindt waardoor we speculatie tegen gaan. Hiermee is koop bereikbaar voor een bepaalde doelgroep (met name starters).
- Voor de sociale huurwoningen in onze portefeuille sluiten we aan bij het huurbeleid van de Stichting Wonen Limburg. Dit betekende in 2021 bijvoorbeeld dat de huurders van de 800 sociale huurwoningen binnen Wonen Limburg Accent in aanmerking konden komen voor de eenmalige huurverlaging (Wet eenmalige huurverlaging lagere inkomens).

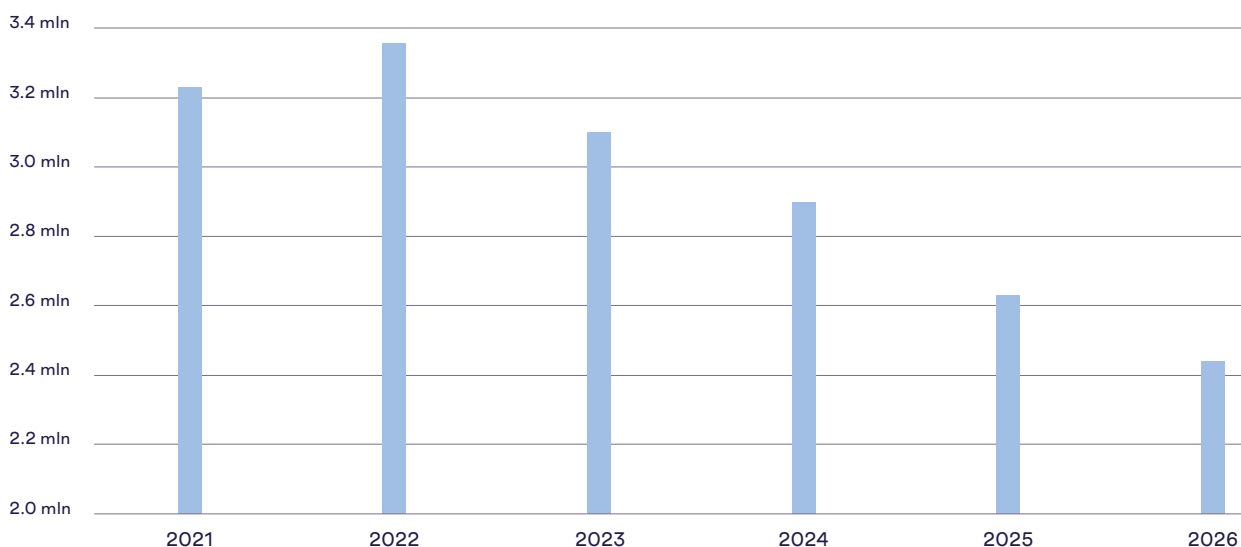
Bij nieuwe verhuring worden de woningen geliberaliseerd, dus verhuurd voor markthuur.

HUURONTWIKKELING

Wonen Limburg Accent heeft nog huurpotentie. Daarmee bedoelen we vooral het verschil tussen de huidige huren en de markthuur. Die huurpotentie zit met name in de 800 sociale huurwoningen die pas bij nieuwe verhuring worden verhuurd voor de markthuur. De huurpotentie van deze woningen is gemiddeld zo'n € 134 per woning.

JAARHUURPOTENTIE WONEN LIMBURG ACCENT

Verskil netto huur en markthuur



HUURACHTERSTANDEN

Door achterliggende problematiek vroegtijdig te herkennen en daarop in te spelen proberen we betalingsachterstanden voor te zijn. Door zo vroeg mogelijk met bewoners in gesprek te gaan voorkwamen we een oplopende betalingsachterstand na een inkomensterugval of wijziging in de gezinssituatie. Waar nodig boden we maatwerk in situaties waar betalingsproblemen als gevolg van corona ontstonden. Ondanks deze extra inzet was 1 ontruiming (2020: 6) vanwege betalingsachterstand niet te voorkomen.

4.2 BESCHIKBAARHEID

TOEWIJZING

In 2021 zijn 614 eenheden verhuurd. Dit betreft 363 woningen, 233 veelal aan het huurcontract van de woning gekoppelde parkeergelegenheden en 18 bedrijfsruimtes.

BEZETTINGSGRAAD

Door de inzet en focus van medewerkers met een meer commerciële verhuurwijze is de huurderving van woningen, zowel de technische als ter bemiddeling, vanaf april gedaald. Corona heeft beperkt invloed gehad op het reguliere verhuurmutatieproces. De mutatiegraad bedroeg voor 2021 8,5% (2020: 11,2%) en het leegstandspercentage 1,67% (2020: 1,92%).

VERKOOP

De verkoopdoelstelling voor Wonen Limburg Accent is om jaarlijks circa 5 woningen te verkopen. In 2021 verkochten we in totaal 13 woningen en 1 eenheid maatschappelijk onroerend goed. De mutatiegraad was hoog en er kwamen enkele woningen vrij waarbij de kosten voor wederverhuur aanzienlijk waren. Daarom is gekozen alsnog te kiezen voor verkoop. Voor 2022 wordt dezelfde verkoopdoelstelling van circa 5 woningen aangehouden.

4.3 DUURZAAMHEID

Het belang van verduurzaming neemt toe. We zien het veranderende klimaat in de praktijk. Denk aan extreme weersomstandigheden zoals hittegolven en neerslagpieken. De gevolgen van klimaatverandering raken onze bewoners. De hittegolven van 2019 en 2020 en de overstrooming van de Maas in 2021 staan menig Limburger in het geheugen gegrift. Daarnaast hebben we te maken met een afnemende biodiversiteit en een toenemende schaarste van grondstoffen. Onze ketenpartners krijgen daardoor steeds vaker te maken met een vertraagde levering van bouwstoffen.

VISIE ALS LEIDRAAD

Met onze visie op verduurzaming werken we toe naar een CO₂-neutraal 2050. Aan de hand van die globale leidraad investeert Wonen Limburg Accent jaarlijks in duurzaamheid. Op dit moment werken we onze globale visie uit tot een strategie voor de middellange termijn. Waar mogelijk sluiten we daarbij aan bij de gemeentelijke transitievisies. We werken al jaren projectmatig aan de energetische verbetering van ons woningbezit. Daarnaast besteden we aandacht aan aspecten als fossielvrij verwarmen, duurzaam materiaalgebruik en klimaatadaptatie. Deze manieren van verduurzamen bevinden zich vaak nog in de prille onderzoeks- of ontwikkelfase, of we passen ze enkel in pilotvorm toe. Toch is het met het oog op de toekomst belangrijk om tijd en aandacht te besteden aan deze onderwerpen.

DUURZAAMHEID PORTEFEUILLE

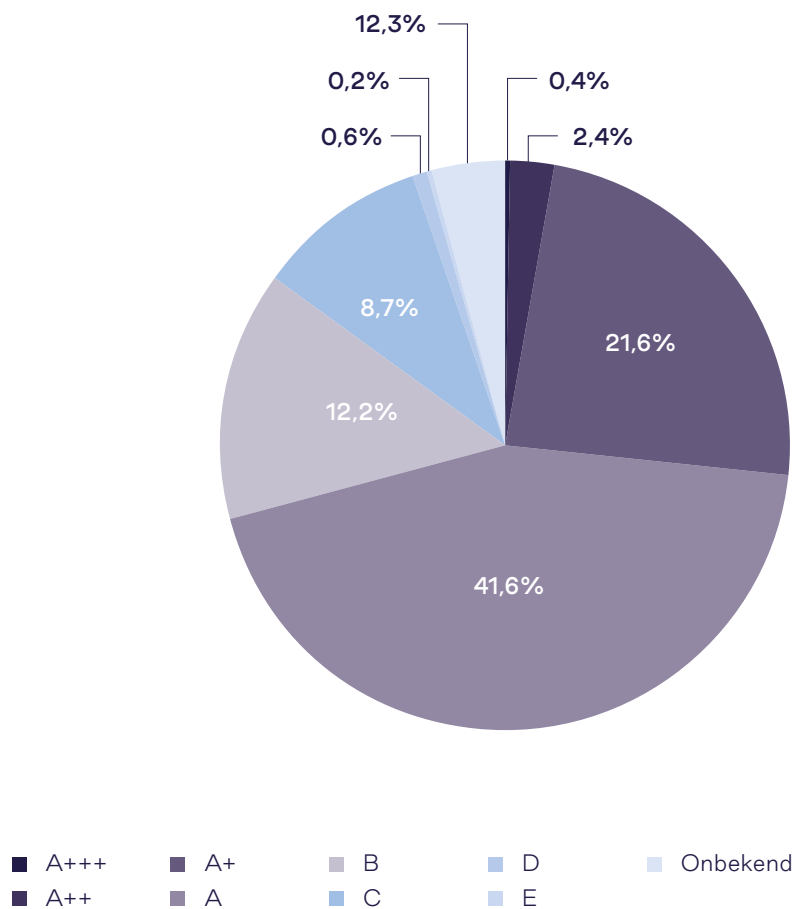
WONEN LIMBURG ACCENT

De verduurzaming van het vastgoed en onze organisatie raakt ook de woningportefeuille van Wonen Limburg Accent:

- De woningportefeuille van Wonen Limburg Accent is redelijk jong en presteert energetisch goed, met een gemiddeld Energielabel A. De tabel op de volgende pagina geeft de labelverdeling binnen onze portefeuille weer. De voorbereidingen voor de energetische verbetering van 9 woningen zijn in 2021 gestart. Waar mogelijk plaatsen we op deze woningen ook zonnepanelen. Zonnepanelen plaatsen we ook op individuele vraag van bewoners of bij verhuizing, op voorwaarde dat het technisch mogelijk is. In het verslagjaar ging het om 98 zonnepanelen op de daken van 12 woningen.
- In totaal beschikken inmiddels 623 woningen over eigen energieopwekking. Bovendien zijn 318 woningen aardgasloos en 151 woningen aangesloten op een warmtenet.
- Voor een nieuwbouwproject onderzoeken we de mogelijkheden van gestapelde houtbouw als toepassing van een hernieuwbare grondstof. Onder duurzaam materiaalgebruik scharen we ook de transformatie van in onbruik geraakte gebouwen. We verbouwden in 2021 een winkel- en kantoorpand tot 33 loftwoningen en in een voormalig bankgebouw realiseerden we 31 appartementen.
- In het kader van een gezond binnenklimaat in woningen onderzocht Wonen Limburg Accent dit jaar een aantal referentiecomplexen.

De aanleiding was de kans op ongewenste overmatige opwarming (warmteaccumulatie) in de zomer. In 1 complex van Wonen Limburg Accent plaatsten we zonwering en we bestelden zonwerend glas voor in de algemene ruimte van 1 gemengd complex (Wonen Limburg Accent + Stichting Wonen Limburg). Dit glas wordt in 2022 geplaatst.

- Onze investeringen in duurzaamheid leiden tot een lagere energielast voor bewoners. Een belangrijk onderwerp nu energieprijzen fors stijgen. Dit is niet alleen een technische opgave. We realiseren ook besparingen door bewoners voor te lichten en aan te sporen tot duurzamer gedrag.



ENERGIELABEL	AANTAL	AANDEEL
A+++	8	0,4%
A++	48	2,4%
A+	434	21,6%
A	834	41,6%
B	244	12,2%
C	174	8,7%
D	12	0,6%
E	4	0,2%
F	1	0,0%
Onbekend	248	12,3%
TOTAAL	2.007	100%

Huidige verdeling Energielabels woningportefeuille Wonen Limburg Accent op basis van beschikbare pré-labels. In het aantal 'onbekend' zitten bijvoorbeeld ook de nieuwbouwwoningen die nog niet in VABI zijn ingevoerd. Deze nieuwbouwwoningen hebben een goed energielabel.

4.4 DIENSTVERLENING

Bij de verhuur van woningen in de vrije sector hoort een passend serviceniveau. We leren continu van ervaringen die we opdoen. Hierdoor blijven we steeds onze processen verbeteren en de dienstverlening verder doorontwikkelen.

MEER COMMERCIEËLE BLIK

Er zijn medewerkers met een meer commerciële blik ingezet voor het verhuurproces. Zij luisteren gericht naar de vraag, bekijken welke woonruimte daarbij past en bouwen aan een relatie met (toekomstige) huurders. Bij de nieuwbouwprojecten is met een mix van communicatiemiddelen extra aandacht gegenereerd en de naamsbekendheid vergroot. Daarnaast hebben we video's gemaakt om geïnteresseerden een beter beeld te geven van de woonruimtes en open dagen georganiseerd om individueel en persoonlijk te kunnen ingaan op vragen.

WONENLIMBURGACCENT.NL

In de woningetalage van wonenlimburgaccent.nl (het online woningverdeelsysteem) zijn alle beschikbare woningen terug te vinden. Foto's, plattegronden en omschrijvingen geven woningzoekenden een beeld van de beschikbare woningen. Verder wordt kandidaten de mogelijkheid geboden om hun interesse kenbaar te maken in een bepaald complex. In 2021 hebben we meer kwalitatief goede foto's (en video's) van woningen gemaakt en toegevoegd. Daarnaast voegden we zoektermen en andere metadata toe aan het platform, waardoor de vindbaarheid is verbeterd. Deze data geven ons ook inzicht in het 'klikgedrag' van onze doelgroep. Zo vindt 18% van de kandidaten ons via social media en daarvan 97,6% via Facebook. Van de woningzoekenden bezoekt 68% onze site via hun telefoon en is 47% van de doelgroep 55 jaar of ouder. Op basis van deze informatie zetten we gericht online marketing in, waardoor de leegstand is afgenomen.

KWH-HUURLABEL

De waardering voor de dienstverlening van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent 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 wij hiervoor vragenlijsten naar onze huurders om te vragen hoe de dienstverlening loopt.

KWH: HOGERE TEVREDENHEID BIJ VERHUIZING

We willen dichter bij de verwachting van de (toekomstige) huurder komen. Daarom beoordelen we steeds vaker integraal de onderhoudsstaat en prijs-kwaliteitverhouding van onze woningen. Samen met onze ketenpartners besteedden we ook in 2021 extra aandacht aan de tijdige en goede oplevering van woningen. We zien dat door extra focus de cijfers voor de dienstverlening van het verhuurmutatieproces, vergeleken met vorig jaar (gemiddeld 7,5), met gemiddeld een 7,9 duidelijk beter scoren. Daarnaast bevorderen deze acties de verhuurbaarheid en daalt de leegstand.

KWH: REPARATIE EN ONDERHOUD

Op de onderdelen reparatieverzoeken 7,6 (2020: 7,8) en onderhoud 7,1 (2020: 8,7) zien we in 2021 een lagere score dan in 2020. De daling heeft te maken met de uitvraag van het schilderwerk, wat vorig jaar niet is meegenomen. Dit scoort per definitie lager dan het vervangen van badkamers of keukens. Verder zitten verbeterpunten voornamelijk in de communicatie en regievoering. Samen met onze ketenpartners zoomen we op individueel niveau in op de afwijkende scores. We besteedden ook extra aandacht aan de versterking van de integrale samenwerking, met name voor planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud en energetische projecten. In 2021 is een verdere ontwikkeling vormgegeven van het traject 'integrale dienstverlening onderhoud', waarmee we het dienstverleningsniveau willen verbeteren en optimaliseren.

4.5 EXPLOITATIEKOSTEN

	2021 (x € 1.000,-)	2020 (x € 1.000,-)	2021 % van de bruto huuropbrengsten	2020 % van de bruto huuropbrengsten
Totale bruto huuropbrengst	21.537	19.670	100,0%	100,0%
Huurderving	-437	-465	-2,0 %	-2,4%
Netto huuropbrengsten	21.100	19.205	98,0%	97,6%
Onderhoudskosten	-4.042	-3.991	-18,8%	-20,3%
Lasten verhuur en beheer	-2.653	-2.547	-12,3%	-12,9%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.160	-2.149	-10,0%	-10,9%
Servicekosten eigen rekening (saldo opbrengsten/kosten)	-23	-67	-0,1%	-0,3%
Netto exploitatieopbrengsten	12.222	10.451	56,7%	53,1%

4.5.1 NETTO EXPLOITATIE-OPBRENGSTEN

De netto exploitatieopbrengsten zijn 17,0% hoger dan in 2020. De voornaamste reden voor deze stijging zijn de hogere huuropbrengsten. De lasten laten een stabiel beeld zien. De kosten die Wonen Limburg Accent maakt om het verhuur- en beheerproces te organiseren komen voort uit een dienstverleningsovereenkomst met Wonen Limburg.

DIENSTVERLENINGSOVEREENKOMST

Wonen Limburg Accent neemt voor het fund-, portefeuille-, asset- en propertymanagement diensten af van Wonen Limburg. Dat is vastgelegd in een dienstverleningsovereenkomst. Daarnaast is er een aantal directe organisatiekosten die rechtstreeks in rekening worden gebracht bij Wonen Limburg Accent. Onder deze laatste vallen ook leefbaarheidsactiviteiten en projectontwikkeling. Deze activiteiten mogen niet worden uitgevoerd door de medewerkers van de stichting en maken dan ook geen onderdeel uit van deze overeenkomst.

DIENSTVERLENINGSFEE

De dienstverleningsfee die de stichting bij Wonen Limburg Accent in rekening brengt, wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld. Voorwaarde is dat de afgenomen diensten passen binnen de afspraken uit de dienstverleningsovereenkomst en voldoen aan de Woningwet. Het tarief moet marktconform worden bepaald. De fee voor de jaarrekening 2021 is gebaseerd op de gewogen verhuureenheden en bedraagt: € 1.045 (2020: € 975).

ONDERHOUD

Voor het onderhoud aan onze woningen werken we samen met ketenpartners. Deze onderhoudsbedrijven zorgen samen met onze medewerkers voor het dagelijks onderhoud aan onze woningen. Reparatieverzoeken van onze huurders komen rechtstreeks bij onze partners terecht, die de reparatie vervolgens meteen met onze huurders inplannen. Onze ketenpartners zijn ook verantwoordelijk voor de werkzaamheden bij verhuizingen en voor het vraaggestuurd binnenonderhoud: de vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten.

5. Financiële ontwikkelingen

5.1 WAARDEMUTATIES

De portefeuille van Wonen Limburg Accent is in 2021 gegroeid met 261 eenheden als gevolg van het opleveren van een aantal nieuwbouwprojecten. Deze nieuwe eenheden betreffen zowel woningvastgoed als parkeervastgoed. De totale waardetoevoeging aan de portefeuille vanuit deze projecten bedraagt € 41.095.000.

5.2 WAARDEONTWIKKELING

Jaarlijks worden alle eenheden in de portefeuille van Wonen Limburg Accent opnieuw gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De totale waarde van Wonen Limburg Accent bedraagt € 514.927.000. Indien we kijken naar de standing investments portefeuille dan bedraagt deze € 458.891.000. Deze portefeuille heeft een waardeontwikkeling laten zien van 11,20% ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze waardeontwikkeling werd met name binnen de woningportefeuille gerealiseerd, als gevolg van de krapte op de woningmarkt. Zowel in het particuliere segment, in de vorm van een leegwaardeontwikkeling van 16,2%, als ook in de beleggingsmarkt, in de vorm van dalende rendementen en risico-opslagen van -0,6%, werd zichtbaar dat de krapte enorm is.

Voor het eerst sinds de kredietcrisis in 2014 is het transactievolume ten opzichte van het voorgaande jaar gedaald. De daling wordt in dit geval niet veroorzaakt door een economische crisis, maar door het beperkte aanbod dat beschikbaar is op de markt. Dit wordt deels veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting, die ervoor heeft gezorgd dat in het laatste kwartaal van 2020 een flink aantal extra transacties heeft plaatsgevonden.

5.3 RENDEMENT

	2021	2020	2019	2018
Direct rendement	3,36%	3,76%	3,41%	3,62%
Indirect rendement	11,20%	6,67%	4,54%	21,69%
Totaal rendement	14,56%	10,43%	7,95%	25,31%

DIRECT EN INDIRECT RENDEMENT

Het portefeuillerendement voor 2021 voor standing investments (portefeuilledeel exclusief aan- en verkopen), opgesplitst in een direct rendement (netto exploitatie-opbrengsten) en een indirect rendement (waardeontwikkeling), bedraagt respectievelijk 2,86% en 20,82%. Het driejaarsgemiddelde bedraagt hierdoor respectievelijk 2,81% en 11,42%, waardoor het totaal rendement (driejaarsgemiddelde) 14,22% bedraagt.

5.4 RATIO'S

	2021	2020
LTV (cf. kredietovereenkomst)	37,0%	36,2%
LTV (marktwaarde)	29,5%	34,1%
Solvabiliteit (marktwaarde)	72,2%	69,4%
DSCR	3,03	2,62
ICR	3,24	3,03
REV	18,4%	11,8%
RVV	1,81%	1,9%
RTV	13,1%	8,1%

LOAN-TO-VALUE

De loan-to-value (LTV) in bovenstaande tabel geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen en de taxatiewaarde van de registergoederen waar een eerste hypotheek op is gevestigd. Deze definitie is conform de kredietovereenkomst. Het vreemd vermogen bestaat uit commerciële leningen, afgesloten bij een consortium van twee banken. Eind 2021 bedraagt het vreemd vermogen € 150,5 miljoen. Daarnaast beschikken we over een gecommiteerde investeringsfaciliteit van € 15 miljoen en een ongecommiteerde faciliteit van € 15 miljoen voor een continue groei in het middenhuursegment.

SOLVABILITEIT

De verhouding tussen het vreemd vermogen en het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedroeg eind 2021 29,4% tegenover 34,1% eind 2020. De solvabiliteit bedroeg eind 2021 72,3% ten opzichte van 69,4% eind 2020. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen op basis van de marktwaarde.

DEKKINGSGRAAD

De DSCR (debt service coverage ratio, of dekkingsgraad) geeft de betaalcapaciteit weer in verhouding tot de rente- en aflossingsverplichting. De DSCR over 2021 bedroeg 3,03. Deze voldoet ruimschoots aan de gestelde verplichtingen conform de kredietovereenkomst.

RENTEDEKKINGSVERHOUDING

De ICR (interest coverage ratio, of rentedekkingsverhouding) is gestegen van 3,03 in 2020 naar 3,24 in 2021. De stijging is het gevolg van een hogere operationele kasstroom. De hogere operationele kasstroom wordt veroorzaakt door met name meer huurontvangsten, de operationele uitgaven stegen minder snel.

RENDEMENT GEMIDDELDE VERMOGEN

De laatste drie ratio's vermeld in tabel 5.4 zien toe op het rendement op het gemiddelde vermogen. Deze laten een positieve ontwikkeling zien, de vermogenspositie is versterkt ten opzichte van het voorgaand boekjaar.

5.5 HERREKEND RESULTAAT

Het jaarresultaat na belastingen is eigenlijk geen goede indicator voor onze financiële prestaties. Hierin zijn namelijk veel resultaatposten opgenomen waarop we niet of nauwelijks kunnen sturen. Denk aan belastingen, afschrijvingen, rente, afwaarderingen en marktwerking van het vastgoed in exploitatie (indirect rendement). Een beter beeld geeft een genormaliseerd jaarresultaat: het resultaat voor belasting, rente, afschrijving en afwaarderingen. Dit noemen we de 'earnings before interest, tax, depreciation and amortisation' (EBITDA). Voor Wonen Limburg Accent berekenen we dat genormaliseerde resultaat als volgt:

GEREALISEERD EN GENORMALISEERD RESULTAAT

Het gerealiseerde resultaat bedroeg in 2021 € 64,5 miljoen (2020: € 35,3 miljoen). Het gerealiseerde resultaat was hiermee 83% hoger dan het gerealiseerde resultaat in 2020. Het genormaliseerde resultaat over 2021 bedraagt € 12,6 miljoen en is € 1,9 miljoen hoger dan het genormaliseerd resultaat over 2020 ad € 10,7 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door een toename van het operationele resultaat, waarbij met name de huuropbrengsten de belangrijkste verklaring hiervan zijn.

De voornaamste niet-operationele posten zijn in de volgende paragrafen nader toegelicht.

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn een last van € 1,3 miljoen, welke voornamelijk worden veroorzaakt door waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen bij vastgoed in ontwikkeling. Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Zowel in 2021 als in 2020 zijn de marktwaardes van het vastgoed gestegen. In 2021 bedraagt deze stijging 19,9% vergeleken met 8,4% in 2020). De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille komt daarmee over 2021 uit op € 54,1 miljoen (2020: € 27,6 miljoen).

Het resultaat financiële baten en lasten bedraagt – € 2,8 miljoen en is daarmee nagenoeg gelijk aan 2020. De rentelasten betreffen een lening bij de kredietinstelling.

De belastingen van € 1,8 miljoen (2020: € –0,3 miljoen) komen tot stand door een acute belastingdruk van € 1,4 miljoen (2020: € –0,4 miljoen) en door een mutatie in de belastinglatentie van € 0,4 miljoen (2020: € 0,1 miljoen).

(x € 1.000,-)

JAARRESULTAAT HERREKEND	2021	2020
Resultaat na belastingen (A)	64.471	35.287
Correcties		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (22)	-1.267	-87
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (23, 24 en 25)	54.082	27.641
Netto resultaat overige activiteiten (26 en 27)	6	11
Resultaat financiële baten en lasten (29 en 30)	-2.772	-2.748
Belastingen (31)	1.781	-241
Totaal correcties (B)	51.830	24.576
HERREKENING JAARRESULTAAT(A-B)	12.641	10.711



Bewoner Manresa Venlo:

Ted Nefkens

Mevrouw Ted Nefkens huurt een appartement in het gebouw Manresa in Venlo. De verhuizing naar haar nieuwe woning kwam op een heftig moment in haar leven. Terugkijkend vindt ze het de beste keus die ze had kunnen maken, vertelt ze.

TERUG NAAR VENLO

“Ik ben geboren in Venlo”, vertelt mevrouw Nefkens. “Maar mijn man en ik woonden al tijden in een koopwoning in Helden. Hij had daar een eigen bedrijf, dus er was geen sprake van dat we daar weggingen. Toen overleed mijn man heel plotseling, in mei 2020. Dat was een heftige periode. Ik twijfelde: houd ik mijn vertrouwde huis aan, of ga ik terug naar Venlo? De kinderen waren het huis al uit, dus de keuze was helemaal aan mij.”

“Elke dag als ik thuiskom denk ik: wat heerlijk”

FIJN OM TE HUREN

Eigenlijk wilde mevrouw Nefkens de keus niet te snel maken, maar toen kwam het project Manresa in Venlo op haar pad. “Als ik al wilde verhuizen, dacht ik aan een koopwoning in Venlo. Toch ben ik gaan kijken toen ik op dit project werd gewezen. Het eerste contact met de medewerker van Wonen Limburg Accent

was heel prettig. Zij heeft geduldig al mijn vragen beantwoord. Uiteindelijk vond ik het juist een fijn idee om een tijdje te gaan huren. Ik dacht: als het me niet bevalt, kan ik op mijn gemak verder kijken.”

‘LICHT IN MIJN LEVEN’

Mevrouw Nefkens bezocht het gebouw tijdens de bouw. “Er werd nog volop gewerkt. Niet het mooiste moment om je nieuwe woning te bekijken”, lacht ze. “Maar het gaf me wel de mogelijkheid om zelf een appartement in het gebouw uit te zoeken. Ik koos dit appartement omdat het zo mooi licht is. En ik heb behoefte aan licht in mijn leven.”

VEILIG GEVOEL

Nu noemt mevrouw Nefkens het de beste keus die ze heeft kunnen maken. “Elke dag als ik thuiskom denk ik: wat heerlijk. We wonen hier met 21 huishoudens en iedereen is nieuw. Al die nieuwe contacten zijn heel fijn. Troostrijk zelfs. Het begon met een praatje bij de brievenbus en inmiddels komen we bij elkaar over de vloer. Laatst kwam iemand me zelfs een pannetje eten brengen. Dat zorgt dat ik me hier heel veilig voel. Ik kan altijd terugvallen op andere mensen in het gebouw. Dat maakt het woongenot nog groter.”





6.

Governance

Wonen Limburg Accent is als 100% dochter van een woningcorporatie een private onderneming die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. Hiermee is Wonen Limburg Accent gebonden aan de Woningwet, waarin governance een belangrijke plaats inneemt. Als lid van Aedes zijn zowel Stichting Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent bovendien verplicht om de Governancecode te volgen. In de Governancecode zijn normen vastgelegd voor goed bestuur en goed intern toezicht, integer en transparant handelen, externe verantwoording en financiële beheersing. Daarnaast wordt in de Governancecode aandacht gevraagd voor cultuur en gedrag.

Normen en waarden Governancecode

Wonen Limburg Accent onderschrijft de normen en waarden uit de Governancecode en handelt daar ook naar. De wetgever heeft een aantal belangrijke elementen uit de Governancecode in de wet opgenomen. Daardoor is de Governancecode niet meer vrijblijvend, maar kan naleving door de minister worden afgedwongen.

Bestuurder en RvC

Bij Wonen Limburg Accent zijn de bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC) gezamenlijk verantwoordelijk voor een goed bestuur. De bestuurder is eindverantwoordelijk voor de realisatie van de visie, de strategie en de daaraan gekoppelde doelstellingen. In de statuten en reglementen zijn de taken en bevoegdheden van bestuur en RvC nader omschreven. Daarnaast kent Wonen Limburg een governanceaamwerk. Daarin staat hoe de vijf principes uit de Governancecode zijn geoperationaliseerd.

GOVERNANCESTRUCTUUR

In de statuten van Wonen Limburg Accent zijn ons doel en ons taakveld vastgelegd. Ook zijn hierin de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Wonen Limburg. Onze governance – de sturing en beheersing – is vastgelegd in statuten, reglementen, beleid en regelingen. Deze documenten schrijft de Governancecode voor. Ze zijn beschikbaar op de website van Stichting Wonen Limburg.

DOORLOPENDE TAAK

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

CULTUUR

In de Governancecode wordt aandacht gevraagd voor cultuur en gedrag. Binnen Wonen Limburg is er doorlopend aandacht voor integriteit, houding en gedrag, binnen het thema 'hoe werkt dat hier?'. Onder die noemer houden we het onderwerp levend via podcasts, bijeenkomsten, een DNA-handboek en webinars. Zo prikkelen we het risicobewustzijn en houden we belangrijke thema's bespreekbaar. Transparantie vinden we ook een belangrijk thema. Het bestuur betreft de Raad van Medezeggenschap (RvM) steeds bij te nemen besluiten.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN EN BELANGENVERSTRENGELING

In het verslagjaar heeft het bestuur bij de RvC geen meldingen gedaan over een mogelijk tegenstrijdig belang of over belangenverstrengelingen.

COMPLIANCE

We borgen de naleving van wet- en regelgeving, branche- en governanceregelingen, regelingen van (toezichthoudende) overheidsinstanties, afspraken met stakeholders en intern geldende regels. Bestuur, directieteam, managers en medewerkers hebben een verantwoordelijkheid in het voldoen aan wet- en regelgeving.

De naleving van wet- en regelgeving borgen wij door bij het aangaan van verplichtingen breed in de organisatie te laten toetsen of we compliant zijn. De verantwoording om te voldoen aan wet- en regelgeving ligt in eerste instantie bij het management (1e lijn). Zij worden daarin ondersteund door de experts (2e lijn). De interne auditfunctie (3e lijn) beoordeelt onafhankelijk van de eerste en tweede lijn de risico's, de beheersing ervan en de compliance binnen Wonen Limburg. Bij de uitvoering van de audits, worden niet alleen de beheersingsmaatregelen getoetst, maar wordt er ook aandacht besteed aan gedrag en cultuur.

RISICOMANAGEMENT EN PRESTATIEMANAGEMENT

Risico's die onze doelstellingen en prestaties 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.

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.

Risicomanagementstatuut

Het formele kader voor hoe de organisatie is ingericht en bij welke functies bepaalde verantwoordelijkheden liggen met betrekking tot risicomanagement,

is beschreven in het door bestuur en RvC goedgekeurde risicomanagementstatuut.

ZO IS ONS RISICOMANAGEMENT VORMGEGEVEN

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

Tertiaalrapportages

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

Integraal systeem

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

Geautomatiseerd ontsluiten

Ook in 2021 maakten we gebruik van een applicatie die geautomatiseerd verantwoordings- en stuurinformatie kan ontsluiten. Hierdoor bestaat er op elk gewenst moment inzicht in de voortgang van de KPI's en PI's. Deze applicatie helpt ons om van het geplande laagfrequent verantwoordend – maandelijks en tertiaal – te gaan naar hoogfrequent sturen, wat losstaat van de geplande rapportagemomenten.

Onderscheid maand- en tertiaalrapportage

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

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

- strategie
- operationele activiteiten
- financiële positie
- financiële verslaggeving
- wet- en regelgeving

De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving, strategische en operationele risico's komen in dit hoofdstuk aan bod. De risico's omtrent de financiële positie en verslaggeving komen aan bod in hoofdstuk 5. financiële ontwikkelingen.

STRATEGISCHE RISICO'S

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen en actief managen van alle risico's die aan onze activiteiten zijn verbonden. Hierbij is ons bestuur samen met het directieteam verantwoordelijk voor het totale risicomanagementsysteem. In de afgelopen periode zijn de volgende top vijf strategische risico's door de leden van de RvC en het bestuur benoemd:

1. Uniciteit

De toegelaten instelling Stichting Wonen Limburg is 100% aandeelhouder van de commerciële entiteit Wonen Limburg Accent en zij staan gezamenlijk voor een maatschappelijke opgave. Die juridische structuur is uniek in Nederland. Daardoor kan specifieke regelgeving gelden voor de bedrijfsvoering. Dit risico beheersen we in de eerste plaats met een sterke statutaire bescherming bij de inrichting van Wonen Limburg Accent. Daarnaast zit de beheersing in de inrichting van de governance en de aansturing van Wonen Limburg Accent als integraal onderdeel van de strategie en maatschappelijke opgave van de stichting. De huidige regering vraagt corporaties juist hun rol in de huisvesting van middeninkomens/niet-DAEB weer te pakken. Het risico van uniciteit wordt daarmee wellicht beperkt.

2. Governance

Wonen Limburg heeft te maken met een getrapte juridische entiteitenstructuur. Bij een eventuele toetreding van nieuwe aandeelhouders kan het risico ontstaan dat Stichting Wonen Limburg onvoldoende invloed kan uitoefenen op het beleid van Wonen Limburg Accent. Het profiel van (eventuele) nieuwe aandeelhouders van Wonen Limburg Accent moet daarom aansluiten bij dat van de huidige aandeelhouder. Wonen Limburg Accent is onderdeel van Stichting Wonen Limburg en haar maatschappelijke opgave.

3. Organisatiecultuur

De verwachting is dat de commerciële entiteit Wonen Limburg Accent meer ruimte geeft voor ondernemerschap en klantoriëntatie. Dat vraagt aanvullende competenties. Het risico is dat Wonen Limburg deze commerciële rol niet snel genoeg kan realiseren. Bij het aantrekken en opleiden van medewerkers die werkzaamheden verrichten voor Wonen Limburg Accent wordt gelet op de relevante competenties.

4. Financiering

Om de groeiambities te realiseren, moet Wonen Limburg Accent in staat zijn om op langere termijn externe financiering (vreemd en eigen vermogen) aan te trekken. Op de korte(re) termijn is de bancaire financiering geregeld en zijn er voldoende middelen beschikbaar. Op de langere termijn moet Wonen Limburg Accent in staat worden geacht om financiering voor middeninkomens aan te trekken. De markt vraag is aanzienlijk en Wonen Limburg Accent heeft met de toegelaten instelling een betrouwbare aandeelhouder achter zich staan (hoewel die geen directe financiële steun mag verlenen). Woningcorporaties vormen een interessante klantengroep voor financiële instellingen, omdat zij voldoen aan een toenemende vraag naar meer maatschappelijke investeringen en financieringen door banken en investeerders.

5. Datakwaliteit

Het risico bestaat dat data en stuurinformatie onjuist, onvolledig of niet tijdig zijn. Daardoor kunnen fouten voorkomen worden in de interne en externe sturings-, beheersings- en verantwoordingsinformatie. Eind 2020 stelden bestuur en directie het ICT- en informatiebeleidsplan 2021- 2023 vast.

Bij de totstandkoming van dit beleidsplan vond een risico-inventarisatie plaats. Het onvoldoende snel incorporeren van ICT-veranderingen in de dienstverlening en bedrijfsvoering zijn benoemd. Hoe risico's worden verminderd is onderdeel van het beleidsplan.

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 uitvoering van dagelijkse activiteiten. In een intern controle programma (ICP) zijn de te verrichten controles beschreven die worden uitgevoerd door de tweede lijn (van het three lines model). Deze controles zijn integraal onderdeel van onze processen. Dit stelt ons in staat om nog tijdiger te sturen en te anticiperen op ontwikkelingen; kansen én risico's.

WET- EN REGELGEVING

We hebben te maken met toenemende wet- en regelgeving, en de daarbij behorende administratieve druk op de organisatie. Die wet- en regelgeving wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Een interne jurist of een externe adviseur beoordeelt de juridische risico's van complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten. Daarnaast zijn we bezig met de verdere doorontwikkeling van een systeem van interne beheersing, en in- en externe controle: het tax control framework. Zo komen we verder in control op het gebied van de complexe fiscale wet- en regelgeving. Ook bij fiscale risico's (en kansen) wordt externe deskundigheid ingeschakeld.

FRAUDERISICO'S

Regelmatig actualiseren we onze frauderisico-analyse. In 2021 hebben we diverse data onttrokken aan onze systemen om bijzonderheden te achterhalen. Afwijkingen die we zagen, waren verklaarbaar. We constateren dat zich geen frauderisico's hebben voorgedaan in het verslagjaar, doordat er voldoende beheersmaatregelen aanwezig zijn. We werken eraan om frauderisico's te beperken door beleid en procedures beter te monitoren en regelmatig te actualiseren. Tegelijk bespreken we frauderisico's met de uitvoering van audits, in procesoverleggen en bij de bespreking van tussentijdse rapportages.

ONTWIKKELINGEN IN HET RISICOMANAGEMENTSYSTEEM

We hebben een interne risicocommissie om ons risicomanagement verder te verbeteren. 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).

DE INTERNE CONTROLEFUNCTIE

De auditor stelt jaarlijks een risicoanalyse op. Het auditjaarplan is gebaseerd op deze risicoanalyse. Met de audits wordt mede onderzocht of risicomanagement en de beheersing en besturing van processen bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen uit onze strategische koers. De bevindingen worden gedetailleerd vastgelegd en gebruikt om de administratieve organisatie en de interne controle te verbeteren. Tot slot worden de bevindingen besproken met de leidinggevende en directeuren. De bestuurder wordt altijd over de resultaten geïnformeerd.

Alle verhuurmutaties gecontroleerd

In 2021 namen we de processen verhuur, personeel, investeringen in vastgoed, uitvoering interne controleprogramma en inkoop onder de loep. Er kwamen verschillende aanbevelingen uit voort om de processen verder in control te brengen. Daarnaast was er aandacht voor frauderisico's. Tot slot namen we RPA (robotic process automation) in gebruik. Dit maakt het mogelijk om alle verhuurmutaties te controleren om zo afwijkingen te voorkomen. Voorheen was een volledige controle alleen handmatig mogelijk en daardoor tijdrovend.

De Vernieuwde Stad

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

7.

Jaarrekening

7.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (NA RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
VASTE ACTIVA		
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	79	111
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	512.524	426.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.341	2.582
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.917	34.445
	523.782	463.858
3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Latente belastingvorderingen	1.189	799
Leningen u/g	329	379
Overige vorderingen	16.493	15.405
	18.011	16.583
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	541.872	480.552

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
4 VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	519	359
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	241	0
Overige voorraden	2.901	3.194
	3.661	3.553
5 VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	165	248
Vorderingen op groepsmaatschappijen	216	103
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.430	2.063
Overige vorderingen	749	777
Overlopende activa	0	232
	7.560	3.423
6 LIQUIDE MIDDELEN	10.289	6.633
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	21.510	13.609
TOTAAL ACTIVA	563.382	494.161

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2021	31-12-2020
7 EIGEN VERMOGEN		
Aandelenkapitaal	10	10
Agioreserve	174.427	174.427
Herwaarderingsreserve	136.005	86.832
Voorgesteld dividend	1.797	0
Overige reserves	95.279	81.780
	407.518	343.049
8 VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	1.136	355
9 LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan banken	148.063	130.613
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.926	1.866
	149.989	132.479
10 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan banken	2.450	14.850
Schulden aan leveranciers	845	430
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	337	1.605
Overige schulden	724	640
Overlopende passiva	383	753
	4.739	18.278
TOTAAL PASSIVA	563.382	494.161

7.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

(x € 1.000,-)

	2021	2020
11 Huuropbrengsten	21.100	19.205
12 Opbrengsten servicecontracten	614	596
13 Lasten servicecontracten	-639	-663
14 Overheidsbijdragen	2	0
15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.653	-2.547
16 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.042	-3.991
17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.160	-2.149
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.222	10.451
18 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.438
19 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.349
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	89
20 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.038	1.365
Toegerekende organisatiekosten	-3	-3
21 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.587	-1.146
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	448	216
22 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.267	-87
23 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.550	26.840
24 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.305	790
25 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	227	11
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.815	27.554
26 Opbrengsten overige activiteiten	17	22
27 Kosten overige activiteiten	-11	-11
Nettoresultaat overige activiteiten	6	11
28 Overige organisatiekosten	-30	-45
29 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	11	13
30 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.783	-2.761
Financiële baten en lasten	-2.772	-2.748
Resultaat voor belastingen	62.689	35.528
31 Belastingen	1.781	-241
Resultaat na belastingen	64.470	35.287

7.3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

(x € 1.000,-)

	2021	2020
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	21.730	19.871
Vergoedingen	507	525
Overige bedrijfsontvangsten	104	159
Ontvangen interest	24	1
Saldo ingaande kasstromen	22.365	20.556
Uitgaven:		
Erfpacht	2	0
Onderhoudsuitgaven	4.124	4.261
Overige bedrijfsuitgaven	5.409	5.100
Betaalde interest	2.756	2.556
Verhuurderheffing	877	972
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	21	5
Vennootschapsbelasting	2.976	2.484
Saldo uitgaande kasstromen	16.165	15.378
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.200	5.178
Kasstroom investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.075	2.977
Verkoopontvangsten grond	0	1.272
(Des)Investeringsontvangsten overig	104	55
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA	5.179	4.304
Nieuwbouw huur	11.967	31.160
Verbeteruitgaven	806	1.248
Aankoop woongelegenheden	0	5.329
Investerings overige	0	70
Totaal van verwervingen van MVA	12.773	37.807
Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	-7.594	-33.503

(x € 1.000,-)

	2021	2020
Financiële vaste activa		
Uitgaven verbindingen	0	250
Uitgaven overig	0	7
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	257
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.594	-33.760
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten:		
Nieuwe ongeborgde leningen	26.500	13.500
Uitgaven:		
Aflossing ongeborgde leningen	21.450	1.350
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.050	12.150
Toename (afname) van geldmiddelen	3.656	-16.432
GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE	6.633	23.065
GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	10.289	6.633

7.4 TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN

Wonen Limburg Accent is een besloten vennootschap met de status van woningvennootschap en 100% dochter van de toegelaten instelling Stichting Wonen Limburg. Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek. De statutaire vestigingsplaats is Roermond. Het adres is Willem II Singel 25. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale en geliberaliseerde huursector. Het KvK-nummer van Wonen Limburg Accent is 69472076. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's en in duizendtallen, tenzij anders vermeld.

GROEPSVERHOUDINGEN

Oprichting Wonen Limburg Accent BV

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

OORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wonen Limburg Accent zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in 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 Accent. Tevens is er een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de uitgave voor de verduurzaming. Daarnaast worden materiële inschattingen gemaakt bij de bepaling van onzekerheid van de fiscale positie en de hiermee samenhangende belastinglatenties. Het effect van deze schattingen is verwerkt in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de schattingswijziging plaatsvindt.

Wonen Limburg en de Belastingdienst zijn vanaf medio 2020 in gesprek geweest over een aantal elementen uit de aangiften Vpb 2017 en 2018. Dit heeft geresulteerd in een compromis dat in december 2021 is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Hierdoor zijn er beduidend minder onzekerheden in de fiscale positie, welke verwerkt is in de jaarrekening 2021 ten opzichte van voorgaand boekjaar. Wel is er nog een onzekerheid inzake het ingediende bezwaar ten aanzien van de verwerking van de vermindering verhuurderheffing en de (belaste) terugname van de afwaardering. Omdat de uitkomst hiervan nog onzeker is, wordt in de fiscale positie 2021 geen rekening gehouden met een mogelijke toekenning van het bezwaar.

VERBONDEN PARTIJEN

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

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

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

7.5 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ALGEMEEN

De jaarrekening van Wonen Limburg Accent is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn de modellen als aangegeven door het Rtiv gehanteerd.

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

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

7.6 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De 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 Accent 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.

VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

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

De definitie van reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een verplichting kan worden afgewikkeld tussen terzake goed

geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn (in het Besluit actuele waarde 'marktwaarde' genoemd.)

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

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

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Wonen Limburg Accent 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 Accent 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

Dit betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

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

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

De actieve 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.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedraagt nominaal ultimo 2021 € 14,9 miljoen (2020: € 12,3 miljoen).

LENINGEN U/G

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

Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Overige vorderingen

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

BIJZONDERE WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Wonen Limburg Accent op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wonen Limburg 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 teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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.

MATERIËLE VASTE ACTIVA IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR DE VERKOOP

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto- opbrengstwaarde. Deze lagere netto- opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto- opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

OVERIGE VOORRADEN

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

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.

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 en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht. Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de oorspronkelijke boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarde opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Aangezien er geen rechtstreekse vermogensmutaties hebben plaatsgevonden is er geen overzicht van het totaalresultaat over 2021 opgenomen.

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. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichting vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

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

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.

Het is verplicht om voorzieningen te waarderen tegen contante waarde, indien het effect van de tijdswaarde van het geld materieel is. Gezien de korte looptijd van de voorziening in combinatie met de zeer lage rentestand is uit de beoordeling gebleken dat het contant maken van de voorziening geen materiële impact heeft. Derhalve wordt de voorziening gewaardeerd tegen nominale waarde in de jaarrekening.

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.

Deze grondslag ziet toe op zowel het vastgoed in exploitatie als in ontwikkeling.

LANGLOPENDE SCHULDEN

LENINGEN AAN BANKEN

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

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

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

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.

Kortlopende 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.

7.7 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT ALGEMEEN

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar.

De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

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

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

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

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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.

Huurders van niet-DAEB woningen hebben een inflatievolgende huurverhoging gekregen van 1,4%.

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.

LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

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

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten 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.

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, saneringsheffing en verzekeringen.

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.

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 akte van levering).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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.

NETTO RESULTAAT 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.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN

Hieronder worden de ontvangen rente van langlopend uitgezette gelden verantwoord.

OVERIGE RENTEBATEN, SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN EN RENTELASTEN, SOORTGELIJKE

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

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

BELASTINGEN

De belasting 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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

TOEREKENING BATEN EN LASTEN

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de verschillende activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten

en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten gebeurt op basis van verdeelsleutels, waarbij aansluiting is gezocht bij de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening' bij corporaties van SBR-Wonen.

De organisatiekosten zijn verdeeld op basis van de verhouding van de omvang van de activiteiten, of specifiek toebedeeld op basis van de gehanteerde kostenregistratie-methodiek.

7.8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteitscategorieën:

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

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

7.9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	2021	2020
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	159	164
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-48	-16
	111	148
Mutaties		
Desinvesteringen	0	-5
Afschrijvingen	-32	-32
	-32	-37
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	159	159
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-80	-48
	79	111
Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving)	20%	20%

(x € 1.000,-)

2 VASTGOEDBELEGGINGEN	2021	2020
NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	294.200	284.412
Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen	132.631	108.456
	426.831	392.868
Mutaties		
Investerings – initiële verkrijgingen	0	5.876
Investerings – oplevering nieuwbouw	36.244	2.233
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	599	740
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.228	-1.371
Subsidies	0	-75
Overboekingen van / naar voorraden	-519	194
Overboekingen van / naar vastgoed vastgoed in ontwikkeling	-180	0
Aanpassing marktwaarde	51.777	26.366
	85.693	33.963
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	329.882	294.200
Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen	182.642	132.631
	512.524	426.831

De cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen bedragen € 183 miljoen (2020: € 133 miljoen). De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 136 miljoen (2020: € 86 miljoen) en is daarmee hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsreserves en bij de herwaarderingsreserve niet.

TAXATIEWIJZE

De marktwaarde in verhuurde staat is conform NRVT eisen bepaald. Dit jaar is 1/3e deel van de portefeuille volledig gewaardeerd en heeft 2/3e deel een markttechnische update gekregen door onafhankelijk en ter zake deskundige externe taxateurs (Colliers en Capital Value), ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

METHODEN EN VERONDERSTELLINGEN BEPALING WAARDERING VASTGOED

De risico-vrije rentevoet die is gehanteerd bij de waardering is gesteld op -0,38%. Daarnaast zijn er voor inflatie, verhuurderheffing en WOZ-waarde stijging de volgende uitgangspunten gehanteerd:

WAARDERINGVASTGOED	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Inflatie	1,90%	1,80%	1,80%	2,00%	2,00%
WOZ-waarestijging	7,50%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing	0,56%	0,49%	0,46%	0,46%	0,46%
Percentage kosten koper	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

ZEKERHEDEN

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

WOZ-WAARDE

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 2021 € 533 (2020: € 457 miljoen).

VERHUUREENHEDEN

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 4.093 verhuureenheden (2020: 3.845 verhuureenheden).

VERZEKERINGEN

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op de balansdatum circa € 0,2 miljard (2020: € 0,2 miljard).

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.760	2.591
Cumulatieve herwaarderingen	-178	440
	2.582	3.031
Mutaties		
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	4	7
Herwaarderingen	-245	-456
	-241	-449
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.764	2.760
Cumulatieve herwaarderingen	-423	-178
	2.341	2.582

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUURWONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
Boekwaarde per 1 januari 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.448	312
Cumulatieve herwaarderingen	-256	78
	2.192	390
Mutaties		
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	4	0
Herwaarderingen	-311	66
	-307	66
Boekwaarde per 31 december 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.452	312
Cumulatieve herwaarderingen	-568	145
	1.884	457

*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 19 eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2020 19 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 is in totaal 1 woning verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2020 1 woning). 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	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	35.528	8.223
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.164	-2.733
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	81	56
	34.445	5.546
Mutaties		
Investeringen	11.363	30.613
Inbrengwaarde van MVA i.e. naar MVA i.o.	180	0
Desinvesteringen	-231	-150
Dotatie voorziening	-1.347	-411
Ottrekking voorziening	50	1.080
Subsidies	0	-23
Oplevering nieuwbouw – naar vastgoed in exploitatie	-36.244	-2.233
	-26.229	28.876
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.222	35.528
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.088	-1.164
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	783	81
	8.917	34.445

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 229.000 (2020: € 281.000) aan bouwrente (1,76%) geactiveerd.

(x € 1.000,-)

3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN	31-12-2021	31-12-2020
------------------------------	------------	------------

Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	1.189	799
--	-------	-----

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 48 jaar.

(x € 1.000,-)

	2021	2020
--	------	------

Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel		
---	--	--

Boekwaarde per 1 januari	799	671
---------------------------------	------------	------------

Mutatie boekjaar	390	128
------------------	-----	-----

Boekwaarde per 31 december	1.189	799
-----------------------------------	--------------	------------

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

Het nominale waardeverschil bedraagt € 5,4 miljoen (2020 € 3,7 miljoen).

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt in 2021 € 4,6 miljoen. De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,37%.

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

Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

LENING U/G	2021	2020
Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon		
Boekwaarde per 1 januari	379	426
Aflossingen/onttrekkingen	-50	-47
Boekwaarde per 31 december	329	379

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.

OVERIGE VORDERINGEN

Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'		
Boekwaarde per 1 januari	15.405	15.650
Bijschrijving rente/indexering	2.584	1.241
Aflossingen/onttrekkingen	-1.496	-1.486
Boekwaarde per 31 december	16.493	15.405

In 2007 heeft Wonen Limburg de koopvariant 'Kopen dichterbij' geïntroduceerd en eind 2011 is deze regeling beëindigd. Deze regeling is met gelijke voorwaarden overgedragen aan Wonen Limburg Accent op 1 januari 2017. Hiermee werd de doelgroep, tot een bepaald bruto jaarinkomen, de gelegenheid geboden om een woning met korting te kopen. In verband met de zekerheid omtrent het terugbetalen van de korting werd een tweede hypotheek ten gunste van Wonen Limburg gevestigd. De verleende korting wordt terugbetaald bij verkoop van de woning of voorafgaand aan de doorverkoop.

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
------------------	------------	------------

4 VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

Verkrijgingsprijs	519	359
-------------------	-----	-----

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 5 verhuurbare eenheden (2020: 2 verhuurbare eenheden).

De verwachting is dat deze 5 eenheden met een boekwaarde van € 519.050 binnen een jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde. De verwachte opbrengst bedraagt € 1,1 miljoen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Verkrijgingsprijs	241	0
-------------------	-----	---

Overige voorraden

Vervaardigingsprijs	11.285	11.578
Voorziening voor verwachte verliezen	-8.384	-8.384
	2.901	3.194

De post overige voorraden bestaat uit 14 grondposities (2020: 14 grondposities).

De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 2.901.000 (2020: € 3.194.000). Er hebben in dit boekjaar evenals vorig boekjaar geen afboekingen plaats gevonden. Er is derhalve geen mutatie in aantallen grondposities, echter neemt de waarde van de post wel af, dit wordt veroorzaakt doordat er vanuit een grondproject kavels verkocht zijn. Deze positie is nog niet helemaal afgewikkeld, maar de daling van € 300.000 is hiermee verklaard.

(x € 1.000,-)

	31-12-2021	31-12-2020
--	------------	------------

5 VORDERINGEN

Huurdebiteuren

Te vorderen huren zittende huurders	125	143
Te vorderen huren vertrokken huurders	145	237
	270	380
Voorziening wegens oninbaarheid	-105	-132
	165	248

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

	AANTAL HUURDERS 31-12-2021	AANTAL HUURDERS 31-12-2020	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2021 (x € 1.000,-)	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2020 (x € 1.000,-)
Achterstand				
tot en met 1 maand	56	53	33	44
2 t/m 3 maanden	16	19	8	18
4 maanden en meer	41	36	83	81
	113	108	124	143

(x € 1.000,-)

VOORZIENING DUBIEUZE HUURDEBITEUREN	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	132	117
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	106	87
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-133	-72
Boekwaarde per 31 december	105	132

(x € 1.000,-)

	31-12-2021	31-12-2020
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Stichting Wonen Limburg	216	103
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	6.430	2.063
Voor een toelichting op de stijging van de te vorderen vennootschapsbelasting wordt verwezen naar de toelichting op de aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat.		
Overige vorderingen		
Te verrekenen leveringen en diensten	613	577
Overige debiteuren	8	82
Overige posten	128	118
	749	777
Overlopende activa		
Nog te ontvangen verkoop woningen	0	232

6 LIQUIDE MIDDELEN

Rekening courant banken	10.289	6.633
-------------------------	--------	-------

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

(x € 1.000,-)

7 EIGEN VERMOGEN	31-12-2021	31-12-2020
AANDELENKAPITAAL		
Aandelenkapitaal	10	10
Geplaatst en volgestort zijn 100 gewone aandelen nominaal € 100,00		
AGIORESERVE		
Agioreserve	174.427	174.427

Wonen Limburg Accent B.V. is op 16 december 2017 opgericht in het kader van de vanuit de Woningwet ingegeven juridische splitsing van het DAEB en niet-DAEB bezit. Zoals de wet voorschrijft hebben we met terugwerkende kracht financiële verantwoording afgelegd over de ontstane woningvennootschap per 1 januari 2017. Bij de oprichting van Wonen Limburg Accent B.V. is agio ontstaan ter hoogte van € 174 miljoen.

HERWAARDERINGSRESERVE

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2020 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	HERWAARDERINGRESERVE DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGRESERVE ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari 2020	62.305	574	62.879
Correctie beginbalans	-1.050	0	-1.050
Realisatie uit hoofde van verkoop	-502	0	-502
Realisatie uit hoofde van sloop	-77	0	-77
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	27.577	11	27.588
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.888	-118	-2.006
Boekwaarde per 31 december 2020	86.365	467	86.832

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2021 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	HERWAARDERINGRESERVE DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE	HERWAARDERINGRESERVE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari 2021	86.365	467	86.832
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.065	0	-1.065
Realisatie uit hoofde van sloop	11	0	11
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	52.266	0	52.266
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.572	-467	-2.039
Boekwaarde per 31 december 2021	136.005	0	136.005

(x € 1.000,-)

VOORGESTELD DIVIDEND	31-12-2021	31-12-2020
Voorgesteld dividend	1.797	0

(x € 1.000,-)

OVERIGE RESERVES	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	81.780	70.445
Uit resultaatbestemming	62.674	35.287
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-49.175	-23.952
Boekwaarde per 31 december	95.279	81.780

RESULTAATBESTEMMING 2020

De jaarrekening 2020 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2021

De aandeelhouders stellen vast dat het resultaat van het lopend boekjaar voor een bedrag van € 1.797.000 wordt uitgekeerd als dividend en het restant wordt toegevoegd aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds verwerkt in voorliggende jaarrekening.

(x € 1.000,-)

8 VOORZIENINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	783	81
Voorziening verduurzaming	353	274
	1.136	355

	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen		
Boekwaarde per 1 januari	82	56
Dotatie in het boekjaar	1.347	411
Onttrekking	-50	-1.509
Overige mutaties	30	1.669
Uitgaven	-626	-545
Boekwaarde per 31 december	783	81

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

Voorziening verduurzaming		
Boekwaarde per 1 januari	274	638
Dotatie	149	274
Onttrekking	-70	-615
Vrijval voorziening	0	-23
Boekwaarde per 31 december	353	274

De voorziening ziet toe op het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen. De gevormde voorziening ziet toe op boekjaar 2022. Uit het verloopoverzicht van huidig boekjaar blijkt de uitnutting voor het jaar 2021 en de mutatie voor het jaar 2022.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde in de jaarrekening. Het is verplicht om voorzieningen te waarderen tegen contante waarde, indien het effect van de tijdswaarde van het geld materieel is. Gezien de korte looptijd van de voorziening in combinatie met de zeer lage rentestand is uit de beoordeling gebleken dat het contant maken van de voorziening geen materiële impact heeft.

(x € 1.000,-)

9 LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2021	AFLOSSINGS-	RESTERENDE	RESTERENDE
	EXCLUSIEF	VERPLICHTING	LOOPTIJD	LOOPTIJD
	AFLOSSINGS-	2022	> 1 JAAR	> 5 JAAR
	VERPLICHTING			
	2022			
Schulden aan banken	150.513	2.450	9.800	138.263
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.926	0	1.926	0
Boekwaarde per 31 december	152.439	2.450	11.726	138.263

(x € 1.000,-)

SCHULDEN AAN BANKEN	2021	2020
Schulden aan banken		
Boekwaarde per 1 januari	145.463	133.313
Nieuwe leningen	26.500	13.500
Aflossingen	-21.450	-1.350
Boekwaarde per 31 december	150.513	145.463
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.450	-14.850
Langlopend deel per 31 december	148.063	130.613

VREEMD VERMOGEN

Het vreemd vermogen bestaat uit commerciële leningen, afgesloten bij een consortium van twee banken. Het gaat ultimo 2021 in totaal om € 150,5 miljoen, met daarnaast een gecommiteerd deel van € 35 miljoen en een ongecommiteerd deel van € 15 miljoen. Van het gecommiteerde deel is reeds € 20 miljoen opgenomen. Wonen Limburg Accent heeft ten gunste van de kredietverstrekkers een recht van hypotheek eerste in rang tot een totaalbedrag van € 270 miljoen verstrekt alsmede een openbaar pandrecht op de bank rechten, de intra- groep rechten en de verzekeringsrechten, een stil pandrecht op de bestaande vorderingen en een bezitloos pandrecht op de roerende zaken. In de kredietovereenkomst zijn daarnaast afspraken gemaakt met de financier inzake de minimale hoogte van de DSCR en de maximale hoogte van de LTV.

RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM

De gemiddelde rente van de leningenportefeuille ultimo 2021 bedroeg 1,84% (2020: 1,76%). De leningenportefeuille bestaat uit lineaire en fixe leningen. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 2,45 miljoen in het volgend boekjaar.

MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningportefeuille ultimo 2021 bedraagt circa € 170,5 miljoen. De marktwaarde wordt gewaardeerd middels een rentecurve ultimo 2021 met de volgende range: -0,574% tot 0,545%.

RENTE- EN KASSTROOMRISICO

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

(x € 1.000,-)

RENTEPERCENTAGE	€	RESTERENDE LOOPTIJD	€	RENTE HERZIENINGS- PERIODE	€
Roll over					
< 1%	0	< 1 jaar (kortlopend)	2.450	< 1 jaar (kortlopend)	26.638
1% - 2%	82.788	van 1 tot 5 jaar	9.800	van 1 tot 5 jaar	9.800
2% - 3%	67.725	> 5 jaar	138.263	> 5 jaar	114.075
3% - 4%					
4% - 5%					
5% - 6%					
>6%					
Totaal	150.513		150.513		150.513

(x € 1.000,-)

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	31-12-2021	31-12-2020
Slimmer kopen	384	351
De eigen huurwoningen	1.542	1.515
	1.926	1.866

(x € 1.000,-)

	SLIMMER KOPEN	EIGEN HUURWONINGEN	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari 2021	351	1.514	1.866
Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar	0	28	27
Herwaardering	33	0	33
Boekwaarde per 31 december 2021	384	1.542	1.926

(x € 1.000,-)

10 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2021	31-12-2020
Aflossingsverplichting langlopende schulden		
Schulden aan banken	2.450	14.850
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	845	430
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	337	1.605
Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	670	582
Overige posten	54	58
	724	640
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	8	14
Vooruit ontvangen huur	203	201
Nog te ontvangen facturen	167	500
Overige	5	38
	383	753

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Wonen Limburg Accent B.V. dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Wonen Limburg Accent B.V. is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaleren. Wonen Limburg Accent B.V. maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt:

Liquiditeitsrisico

Om te waarborgen dat Wonen Limburg Accent B.V. aan haar verplichtingen kan voldoen naast het aantrekken van langlopende leningen, de bestaande liquide middelen en een gecommiteerde investeringsfaciliteit ter grootte van € 35 miljoen beschikbaar. Hiervan is reeds € 20 miljoen opgenomen.

Valutarisico

Wonen Limburg Accent B.V. loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn. Daarnaast is in het treasury statuut bepaald dat alle leningen en beleggingen enkel in euro's mogen worden aangetrokken of uitgezet.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wonen Limburg Accent B.V. loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Overige kasstroomrisico's leningen en kredietinstellingen

Wonen Limburg Accent B.V. loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor schulden met variabele rente afspraken loopt de vennootschap risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonen Limburg Accent B.V. risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Het maximale renterisico van Wonen Limburg Accent B.V. mag maximaal 30% van het vreemd vermogen bedragen. Door het maximum te handhaven kunnen risicovolle rentepieken voorkomen worden en daarmee wordt het renterisico begrensd. Hierbij gaat Wonen Limburg Accent B.V. 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:

RENTERISICO	2022	2023	2024	2025	2026
	16,5%	1,4%	1,0%	0,9%	0,9%

Hierna worden de renterisico's van de leningen portefeuille toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het rentevergoeding- moment. Het risico van deze leningen betreft:
- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

A. FISCALITEIT

Wonen Limburg Accent maakt sinds 19 december 2017 deel uit van de Fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van deze fiscale eenheid waarin verder zijn opgenomen: Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent draagt de vennootschapsbelasting af over haar resultaat.

Op grond van het feit dat Wonen Limburg Accent deel uit maakt van de fiscale eenheid is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW en in de periode voorafgaand (vanaf 15 december 2017) werd reeds aan de voorwaarden voor een fiscale eenheid voldaan.

B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag € 5,5 miljoen (2020: € 5,8 miljoen).

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energieinvesteringen verplichtingen voor € 0,5 miljoen (2020: € 0,4 miljoen) aangegaan, waarvoor reeds een voorziening is getroffen voor € 0,4 miljoen (2020: € 0,3 miljoen).

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2021 en het resultaat over 2021.

7.10 TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2021

(x € 1.000,-)

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
11 HUROPBRENGSTEN		
Woningen en woongebouwen	18.970	17.240
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.567	2.430
	21.537	19.670
Huurderving wegens leegstand	-331	-378
Huurderving wegens oninbaarheid	-106	-87
	21.100	19.205
De huurderving wegens leegstand is 1,54 % van de bruto-jaarhuur (vorig boekjaar 1,92%).		
De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 0,26%.		
12 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	563	537
Huurdersonderhoud e.d. opbrengsten	110	100
Vergoedingsderving wegens leegstand	-14	-11
	659	626
Te verrekenen met huurders	-45	-30
	614	596
De vergoedingsderving bedraagt 2,15% (vorig jaar 1,79%) van de vergoeding.		
13 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	537	559
Huurdersonderhoud e.d.	102	104
	639	663
14 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden	2	0
15 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN		
Gas, water, elektra leegstand	10	5
Overige lasten	227	196
Subtotaal	237	201
Toegerekend via kostenverdeelstaat		
Toegerekende personeelskosten	92	0
Toegerekende overige organisatiekosten	2.332	2.358
Toegerekende afschrijvingen	23	23
Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat	2.447	2.381
Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen voor administratie	-23	-11
Overige baten	0	-25
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-8	1
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-31	-35
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.653	2.547

Wonen Limburg Accent heeft geen personeel in dienst, noch activa of software ten dienste van de bedrijfsvoering in bezit. Voor de algemene bedrijfsvoering heeft Wonen Limburg Accent een beheerovereenkomst gesloten met de toegelaten instelling stichting Wonen Limburg. Stichting Wonen Limburg verzorgt de diensten in overeenstemming met de wettelijke vereisten meer in het bijzonder met de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Voor deze diensten is in 2021 € 1.045 per gewogen verhuureenheid in rekening gebracht.

Het betreft diensten omtrent: technisch beheer (excl. opdrachtverstrekking en fysieke uitvoering), commercieel- en administratief beheer, fund-, portefeuille- en assetmanagement, plannen en voorbereiden nieuwbouw, beheer derden en advisering omtrent strategie en beleid.

(x € 1.000,-)

	2021	2020
16 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
Kosten niet-planmatig onderhoud	1.262	1.247
Kosten planmatig onderhoud	2.235	2.235
Totaal lasten onderhoud	3.497	3.482
Toegerekend via kostenverdeelstaat		
Toegerekende personeelskosten	5	0
Toegerekende overige organisatiekosten	48	62
Toegerekende afschrijvingen	492	447
Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat	545	509
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	4.042	3.991
17 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
Belastingen	1.097	1.043
Verzekeringen	184	142
Verhuurderheffing	877	961
Erfpacht	2	3
	2.160	2.149
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.222	10.451

(x € 1.000,-)

NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2021	2020
18-19 NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.438
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.349
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	89
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
20 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.229	1.496
Verkoopkosten	-143	-95
Beheervergoeding Stichting Wonen Limburg	-48	-36
Toegerekend via kostenverdeelstaat		
Toegerekende overige organisatiekosten	-3	-3
Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat	-3	-3
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	448	216
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
22 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-150	-251
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-833	-553
Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-514	430
Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling	230	287
	-1.267	-87
23 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Waardeverandering bestaand bezit	51.550	26.840
Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 5,6 miljoen en een toename van € 57,2 miljoen.		
24 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Waardeverandering 'Kopen dichterbij'	2.584	1.241
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	33	35
Waardeverandering Eigen huurwoningen	-312	-486
	2.305	790

(x € 1.000,-)

25 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	227	11
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.815	27.554
NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2021	2020
26 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	0	5
Opbrengsten van overige dienstverlening	17	17
	17	22
27 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Kosten van VoV-activiteiten	3	0
Overige lasten	8	11
	11	11
Nettoresultaat overige activiteiten	6	11
28 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
Kosten externe controle	30	34
Bijdrage AW	0	11
	30	45
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
	2021	2020
29 OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN		
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11	13
30 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rente leningen banken	-2.662	-2.563
Overige rentelasten en bankkosten	-121	-198
	-2.783	-2.761
31 BELASTINGEN		
De belastinglast/-baten over het resultaat in de geconsolideerde winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Vennootschapsbelasting	1.391	-369
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	390	128
	1.781	-241

(x € 1.000,-)

AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT	2021	2020
Commercieel resultaat voor belastingen	62.690	35.528
Fiscaal meer onderhoudslasten / minder activeren	-314	-606
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-512	-390
Fiscaal resultaat verkopen uit projecten	0	-3.379
Elimineren commerciële waardeveranderingen vastgoed	-52.586	-26.264
Vorming herinvesteringsreserve	-1.330	-758
Overige	858	-809
Fiscaal resultaat verkopen uit projecten	191	405
Fiscale terugname afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	-1.530	0
Overige	380	184
Belastbaar bedrag	7.847	3.911
Belastingbedrag 25,00% over meerdere	1.962	978
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	1.962	978
Acute belastinglast/bate: 2018	-1.540	-79
2019	-1.621	-528
2020	-192	978
2021	1.962	0
Totaal acute belastinglast/bate	-1.391	370
Mutatie latente belastingen: 2020		
2021	0	-128
Totaal latente belastinglast/bate	-390	0
Totaal latente belastinglast/bate	-390	-128
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en verliesrekening	-1.781	242
Totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen	2,84%	0,68%

De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt - 2,84% (2020: 0,68%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2021 veroorzaakt door de mutatie in de latentie voor afschrijving op vastgoed van exploitatie als gevolg van het compromis met de Belastingdienst.

De belangrijkste componenten van de belastinglast (en opbrengsten) bedragen: lasten onderhoud, embedded derivaten, verwerking heffingsvermindering verhuurderheffing, mutatie afwaardering woningbezit, HIR, voorziening groot onderhoud en ATAD.

Het accountants-honorarium is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening bij moederbedrijf Stichting Wonen Limburg

7.11

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 12 mei 2022.

Raad van bestuur

G.G.M.P. Peeters



DE KLUIS

MUNTHEATER

230



Wethouder Weert:

Wendy van Eijk

In Weert transformeerde Wonen Limburg Accent een voormalig kantoor en een voormalig bankgebouw tot woningen. Met Loft 33 en de Kluis kreeg Weert er een mooi aanbod voor kleinere huishoudens bij. Goed voor het woon- en leefklimaat in de stad, vindt wethouder Wendy van Eijk.

PRETTIG WOONKLIMAAT

“Transformatie van gebouwen past goed in onze visie op het stadshart van Weert”, vertelt Van Eijk. “We willen de leegstand in het centrum graag terugdringen en toebewegen naar een kernwinkelgebied. De panden die leegvallen aan de randen van het centrum bieden mooie kansen voor transformatie naar een woonfunctie. Daarmee sturen we meteen op een prettig woonklimaat in het hart van de stad.”

STAP OP DE WOONLADDER

Dit soort projecten dient een heel specifiek doel op de woningmarkt, vindt Van Eijk: “Een gebouw dat je transformeert heeft vaak zijn beperkingen; meestal creëer je kleinere eenheden. De woningen die Accent in Loft 33 en de Kluis realiseerde, zijn heel geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens. De toevoeging van die woningen zorgt ervoor dat starters of alleenstaanden die niet kunnen kopen, toch een stap op de woonladder kunnen maken.”

FOCUS OP SPECIFIEKE DOELGROEPEN

De focus op specifieke doelgroepen is een kracht van Wonen Limburg Accent die ook in andere projecten terugkomt, ziet Van Eijk: “Een van de grootste projecten in onze gemeente is de herontwikkeling van Keent-Moesel. Dat is een kwetsbare wijk

met veel sociale huurwoningen. Het is belangrijk om het aanbod voor die groep op peil te houden. Maar voor de balans in de wijk willen we ook middeldure woningen inmengen. Wonen Limburg schakelt in dat project goed en snel. Op basis van de behoefte wordt er geschoven tussen verschillende typologieën woningen. Dat is heel waardevol.”

“Deze transformatieprojecten passen goed in onze visie op het stadshart.”

NIET WEGLOPEN VOOR EEN UITDAGING

Waar gemeente en corporatie elkaar vooral vinden is dat beide partijen niet weglopen voor een uitdaging, vindt Van Eijk. “De wens om te innoveren en experimenteren zit bij Wonen Limburg diep in de organisatie. Of het nu duurzaam hergebruik van materialen is bij de twee transformatieprojecten, of de bouw van volledig houten woningen van Nur Holz. Dat spreekt me heel erg aan in de organisatie.”



8.

Overige gegevens

8.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de aandeelhouders van Wonen Limburg Accent B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2021

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Wonen Limburg Accent B.V. te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Wonen Limburg Accent B.V. op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021.
2. De winst-en-verliesrekening over 2021.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Wonen Limburg Accent B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta),

de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW 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 in Titel 9 Boek 2 BW 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 Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de B.V. in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de B.V. te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis

van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de B.V..
- 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de B.V. haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een B.V. haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Arnhem, 12 mei 2022

Deloitte Accountancy & Advies B.V.

Was getekend:

drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

8.2 STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

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

We blikken vooruit

Dit jaarverslag gaat natuurlijk vooral over wat we afgelopen jaar gerealiseerd hebben. Maar we lichten ook alvast een tipje van de sluier op van plannen waar we mee bezig zijn.

38 appartementen middenhuur in De Groene Loper in Maastricht



Het complex is gelegen in Maastricht aan de nieuw gerealiseerde Groene Loper tussen de wijken Wyckerpoort en Wittevrouwenveld en maakt onderdeel uit van het Masterplan "De Groene Loper".

53 appartementen middenhuur in De Scheg in Maastricht

2024



Dit project maakt deel uit van een grootschalige ontwikkeling voor diverse doelgroepen.

HART
VOOR
HUREN

We hebben

€81.800

gereserveerd voor het leefbaarheidsfonds waar bewoners gebruik van kunnen maken als ze zelf ideeën hebben over de leefomgeving. We realiseren hieruit een groen dak en een pluktuin op lege daken in Venray.

4 middenhuur woningen en 3 sociale koopwoningen voor starters in Hoebenakker in Nederweert

2022



Accent ontwikkelt daarnaast ook 6 sociale levensloopbestendige huurwoningen die na realisatie worden verkocht aan stichting Wonen Limburg.





Wonen Limburg Accent is er speciaal voor mensen met een middeninkomen.

Ook zij verdienen een fijn en betaalbaar thuis. En voor de buurt is het ook prettig; een mix aan bewoners. Wij geloven dat als iedereen zich thuisvoelt in de wijk, de bewoners het beste in elkaar naar boven halen. Samen werken we aan leefbare buurten.



Voor een passende
woning in het
middensegment.

**WONEN
LIMBURG
ACCENT**



Postbus 1254
6040 KG Roermond

088 - 385 0800

post@wonenlimburg.nl
wonenlimburgaccent.nl