

**WONEN
LIMBURG
ACCENT**

HART
VOOR
HUREN

Jaarverslag 2019

Gaan voor groei





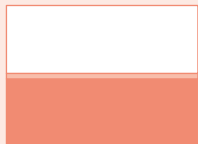
Jaarverslag 2019

Gaan voor groei

Wonen Limburg Accent in het kort

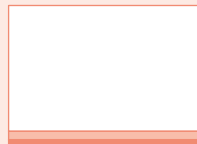
PORTFOLIO

AANTALLEN



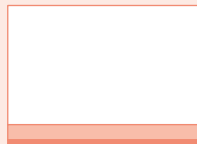
□	1.838	(49%)
■	144	(4%)
■	1.785	(47%)
	3.767	(100%)

MARKTWAARDE VERHUURDE STAAT (€ MLN)



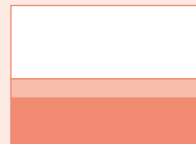
□	357	(91%)
■	24	(6%)
■	12	(3%)
	393	(100%)

HUROPBRENGSTEN (x € 1.000,-)



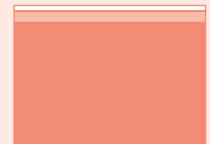
□	16.804	(86%)
■	2.227	(11%)
■	541	(3%)
	19.573	(100%)

HUURDERVING (x € 1.000,-)



□	125	(53%)
■	32	(14%)
■	77	(33%)
	235	(100%)

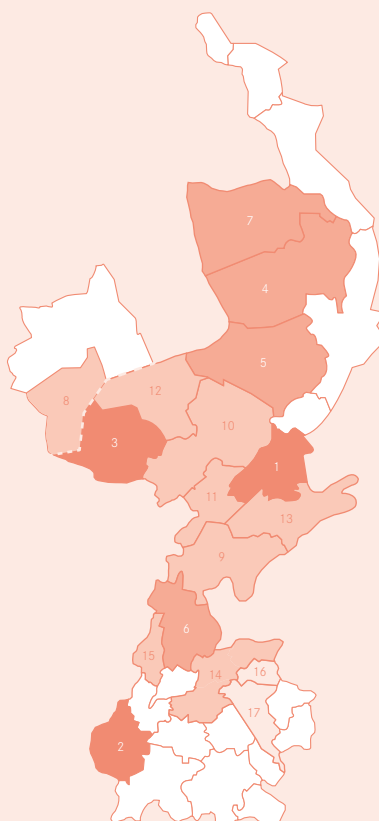
HUURDERVING T.O.V. HUROPBRENGSTEN



□	0,75%
■	1,46%
■	14,33%
	1,20%

(wegens leegstand)

□ Woningen ■ BOG ■ Parkeerplaatsen en overig



GEMEENTEN

■ Groeigemeenten

	aantal woningen	(x € mln.)
1 Roermond	149	29,3
2 Maastricht	73	18,9
3 Weert	340	66,7

■ Anticipeergemeenten stedelijk

4 Horst aan de Maas	218	42,6
5 Peel en Maas	301	55,8
6 Sittard-Geleen	132	24,8
7 Venray	407	74,9

■ Anticipeergemeenten landelijk

8 Cranendonck	35	8,5
9 Echt-Susteren	12	1,9
10 Leudal	10	2,3
11 Maasgouw	23	4,6
12 Nederweert	10	0,9
13 Roerdalen	19	3,8
14 Beekdaelen	4	0,7
15 Stein	36	7,7

□ Krimp gemeenten

16 Brunssum	22	3,6
17 Heerlen	47	9,5

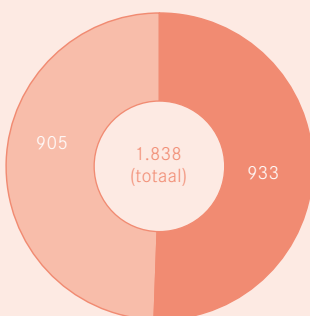
□ Overig

Het nieuwe verhuurplatform van Wonen Limburg Accent ging live.

KENGETALLEN	2019	2018
De huur		
Gemiddelde huurprijs van onze woningen in €	736	727
Totale huuropbrengst (€ miljoen)	19,6	18,8
Huurderving in % van de jaarhuur	1,2%	1,7%
Mutatiegraad	14,1%	8,3%
De waarde		
Gemiddelde waarde van onze woningen in €	194.051	184.344
Totale waarde woningen (€ miljoen)	356,7	337,1
Balans en resultaten		
Solvabiliteit eigen vermogen	69%	67%
Loan to Value	35,8%	35,5%
DSCR	2,68	3,42
Jaarresultaat x € 1.000	24.740	79.347
Exploitatie		
Exploitatiekosten t.o.v. jaarhuur	31,6%	30,9%

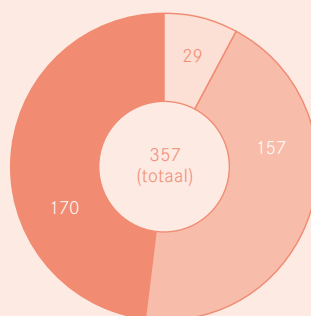
We namen in 2019 het besluit om onze portefeuille uit te breiden met 169 woningen.

**TYPE WONINGEN
(AANTALLEN)**



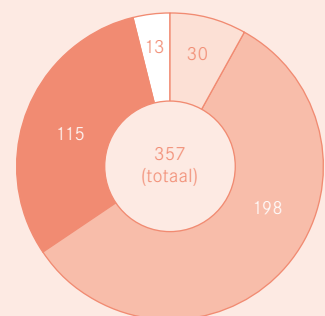
■ EGW (51%)
■ MGW (49%)

**HURSEGMENTEN
(WAARDE IN € MLN)**



■ Sociaal < € 720 (48%)
■ Middenhuur € 710 - € 950 (44%)
■ Duur > € 950 (8%)

**PER REGIO
(WAARDE IN € MLN)**



■ Groeigemeenten (562 woningen)
■ Anticipiegemeenten stedelijk (1.058 woningen)
■ Anticipiegemeenten landelijk (149 woningen)
■ Krimp gemeenten (69 woningen)

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG

1. GAAN VOOR GROEI	6	8. SAMENWERKEN	20
		8.1 Stichting Huurdersraad Wonen Limburg	20
2. OVER WONEN LIMBURG ACCENT	8	8.2 Ketenpartners	20
2.1 Strategische koers	8	8.3 Gemeenten en andere partners	21
2.2 Maatschappelijke belegger in middensegment huurwoningen	8	9. HUURDERSTEVREDENHEID	22
2.3 Doelstellingen	8	9.1 Huurderstevredenheidsscore	22
2.4 Kernactiviteiten	8	9.2 Aandachtspunten	22
3. FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN 2019	10	10. ORGANISATIE	24
3.1 Omzet en kosten	10	10.1 Organisatiestructuur	24
3.2 Funding, solvabiliteit, liquiditeit, LTV en DSCR	10	10.2 Dienstverleningsovereenkomst	25
3.3 Resultaten	11	11. GOVERNANCE EN RISKMANAGEMENT	26
3.4 Herrekend resultaat	12	11.1 Wetten en regels	26
4. STRATEGIE EN LANGE TERMIJN DOELSTELLINGEN	13	11.2 Risico- en prestatie management	26
4.1 Onze visie	13		
4.2 Ontwikkelingen woningmarkt	13		
4.3 Toekomst	14		
4.4 Toekomstige kasstromen en financieringsbehoeften	15		
5. MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN	16		
5.1 Algemeen	16		
5.2 Ontwikkeling in verduurzaming	16		
6. VASTGOED	18		
7. LEEFBAARHEID	19		

JAARREKENING

12. JAARREKENING 2019	30
12.1 Balans per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)	30
12.2 Winst- en verliesrekening over 2019	33
12.3 Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)	34
12.4 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	36
12.5 Toelichting op de balans per 31 december 2019	46
12.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening	65
12.7 Ondertekening van de jaarrekening	70

OVERIGE GEGEVENS

13. OVERIGE GEGEVENS 2019	71
13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	71
13.2 Statutaire winstbestemming	73

1. Gaan voor groei

2019 was het tweede volledige boekjaar van Wonen Limburg Accent. Als volle dochter van Wonen Limburg, gericht op de verhuur van woningen in het middensegment, hadden we een vliegende start. We merken dat er grote behoefte is aan woningen voor onze specifieke doelgroep: huishoudens met een inkomen tot ca. € 60.000,-. Als verhuurder met een sociaal hart kunnen we voor deze groep het verschil maken. Juist in deze tijd. We zitten op het toppunt van de markt, een moment waarop veel particuliere beleggers hun investeringen in vastgoed liquide maken. Terwijl wij er op gebrand zijn om onze vastgoedportefeuille ook op de lange termijn beschikbaar te blijven houden voor de middeninkomens.

GROTE MAATSCHAPPELIJKE OPDRACHT

Want de komende jaren ligt er nog een grote maatschappelijke opdracht voor Wonen Limburg. We zien op de Limburgse woningmarkt vooral veel vraag naar woningen aan de onderkant van de markt én woningen voor het middensegment zoals Accent die aanbiedt. Daaraan liggen grote maatschappelijke ontwikkelingen ten grondslag. Enerzijds is er een groeiende groep mensen die door vaak complexe problematiek moeilijk meekomt in de maatschappij. Aan de andere kant is er een grote middengroep die tussen wal en schip valt: een te hoog inkomen voor sociale huur en een te laag inkomen voor een hoge hypotheek om in deze markt te kunnen kopen. Wonen Limburg is er nadrukkelijk voor beide groepen.

GROEIENDE PORTEFEUILLE

Gezien de urgentie en de situatie op de markt laten we onze portefeuille onder meer groeien door bestaand vastgoed toe te voegen. In 2019 kochten we 52 wooneenheden en 54 parkeergelegenheden aan en namen we besluiten voor de aankoop van 17 woningen in 2020. We realiseerden daarnaast ook 12 woningen in nieuwbouwprojecten en namen besluiten voor de ontwikkeling van 133 woningen. Bij alle projecten werken de toegelaten instelling en Wonen Limburg Accent nauw samen. Door bewust in te zetten op een mix van sociale huur en middensegmentwoningen, werken we ook aan gevarieerde, leefbare wijken

waarin onze doelgroepen naast en met elkaar leven. De komende jaren willen we nauwkeurig gaan meten wat de maatschappelijke opbrengsten zijn van deze aanpak. Denk hierbij aan opbrengsten in de zin van vermindering van overlastsituaties, criminaliteit, ziektegevallen, aantal bijstandsuitkeringen en toename van huurderstevredenheid.

BETERE DIENSTVERLENING

We acteren in een markt die bepaalde eisen stelt aan de kwaliteit van zowel onze woningen als van onze dienstverlening. Daarom ligt onze focus ook op de kwalitatieve verbetering van onze woningen – denk bijvoorbeeld aan de energetische prestaties. En op de kwaliteit van onze dienstverlening. Een belangrijke stap in onze dienstverlening zetten we met het online gaan van wonenlimburgaccent.nl in 2019. Op dit online platform staan al onze beschikbare woningen met foto's, omschrijving en plattegronden. We investeerden meteen in de vindbaarheid en gebruikservaring van het platform. Zodat we op basis van data onze doelgroep nog beter kunnen bedienen.

TROTS OP RESULTAAT

Wonen Limburg Accent is een maatschappelijk georiënteerde organisatie. Eventuele winst laten we daarom via dividenduitkeringen terugvloeden naar de toegelaten instelling. Gezien de resultaten in 2019 kan deze uitkering waarschijnlijk al in 2020 plaatsvinden. Een resultaat waar we trots op zijn. We bedanken alle medewerkers, partners en andere betrokkenen voor hun inspanningen; zonder hen was dit niet mogelijk geweest.

IMPACT CORONACRISIS

Helaas is op het moment van schrijven de coronacrisis begonnen. Een ingrijpende gebeurtenis voor geheel Nederland en dus ook voor alle bewoners en andere betrokkenen van Wonen Limburg Accent. We weten nog niet wat dit precies de komende maanden en misschien wel jaren teweeg gaat brengen. We verwachten echter dat de impact op onze bedrijfsvoering niet al te groot zal zijn. We blijven met elkaar werken aan een welkom thuis, ook in tijden van crisis.

Wonen Limburg Accent

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

2. Over Wonen Limburg Accent

2.1 STRATEGISCHE KOERS

De strategische koers van Wonen Limburg is mede gericht op de realisatie van gemengde wijken, met zowel sociale huurwoningen als woningen in het middensegment. Zo ontstaat een variatie aan woningen en bewoners, een dwarsdoorsnede van onze samenleving. Daardoor blijven wijken leefbaar en kleurrijk. We zien het dus als een logische uitbreiding van onze maatschappelijke opgave om ook woonruimte te verhuren aan mensen met middeninkomens. Wonen Limburg Accent verhuurt daarom woningen in de huurprijscategorie tussen € 737,14 en € 1.000,- aan huishoudens met een inkomen tot € 60.000,-.

2.2 MAATSCHAPPELIJKE BELEGGER IN MIDDENSEGMENT HUURWONINGEN

Wonen Limburg Accent is een maatschappelijk betrokken en servicegeoriënteerde verhuurder van en belegger in woningen in het middensegment. We richten ons op de middeninkomens, met een gevarieerde portefeuille van woningen in verschillende Limburgse gemeenten. We hebben een woningportefeuille van 1.838 woningen, 144 bedrijfsmatige vastgoedobjecten en 1.785 parkeerplaatsen en overig bezit.

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

2.3 DOELSTELLINGEN

We hebben de volgende doelstellingen:

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

2.4 KERNACTIVITEITEN

Dit zijn onze kernactiviteiten:

- We verhuren huurwoningen in het middensegment voor de middeninkomens, met een inkomen van in principe € 35.000,- tot € 60.000,-, voor de huurprijscategorie van € 737,14 tot € 1.000,-.
- De doelgroepen die Wonen Limburg Accent hierbij voor ogen heeft zijn:

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

3.

Financiële ontwikkelingen 2019

3.1 OMZET EN KOSTEN

- De huurinkomsten groeiden van € 18,8 miljoen in 2018 naar € 19,3 miljoen in 2019.
- De huurderiving wegens leegstand nam af van € 0,3 miljoen, ofwel 1,5% van de bruto huuropbrengsten in 2018, naar € 0,2 miljoen, ofwel 1,2% van de bruto huuropbrengsten in 2019.
- De exploitatiekosten namen toe van € 5,9 miljoen, 30,9% van de bruto huuropbrengsten in 2018, naar € 6,1 miljoen, 31,6% van de bruto huuropbrengsten in 2019. De stijging van het percentage in 2019 is te wijten aan een hogere afdracht voor de verhuurderheffing en hogere lasten voor de verzekeringsportefeuille. In de exploitatiekosten is voor 2019 een bedrag van € 2,8 miljoen opgenomen voor algemene beheerkosten (2018: € 2,1 miljoen).
- De onderhoudskosten stijgen van € 3,6 miljoen, ofwel 19,1% van de bruto huuropbrengsten over 2018 naar € 3,7 miljoen ofwel 19,1% van de bruto huuropbrengsten over 2019.
- De netto exploitatieopbrengsten stegen van € 10,4 miljoen, 54,9% van de bruto huuropbrengsten in 2018, naar € 10,9 miljoen, 56,4% van de bruto huuropbrengsten in 2019.

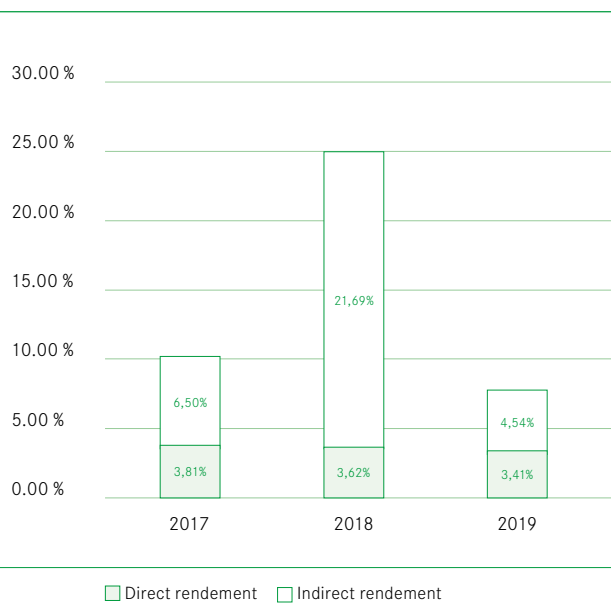
3.2 FUNDING, SOLVABILITEIT, LIQUIDITEIT, LTV EN DSCR

- Het vreemd vermogen bestaat uit commerciële leningen, afgesloten bij een consortium van twee banken. Het gaat ultimo 2019 in totaal om € 133,3 miljoen met daarnaast een gecommiteerd deel van € 35 miljoen en een ongecommiteerd deel van € 15 miljoen voor een continue groei in het middenhuursegment.
- De loan-to-value ratio (LTV) bedroeg eind 2019 33,9% tegen 35,5% eind 2018. De LTV geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen en het vastgoed in exploitatie o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat.
- De loan-to-value ratio (LTV) conform de definitie van de kredietovereenkomst bedroeg eind 2019 35,8%. De LTV geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen en de taxatiewaarde van de registergoederen waar een eerste hypotheek op is gevestigd.
- De gemiddelde rentevoet over de langlopende schulden bleef ongewijzigd op gemiddeld 1,89 %.
- De solvabiliteit bedroeg eind 2019 69% ten opzichte van 67% eind 2018. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen.
- Het saldo liquide middelen bedroeg op 31 december 2019 ongeveer € 23,1 miljoen positief.
- De debt service coverage ratio (DSCR) over 2019 bedroeg 2,68. De DSCR geeft de betaalcapaciteit weer in verhouding tot de rente- en aflossingsverplichting.

3.3 RESULTATEN

- Het gerealiseerde resultaat bedroeg in 2019 € 24,7 miljoen (2018: € 79,3 miljoen). Het gerealiseerde resultaat was hiermee 69% lager dan het gerealiseerde resultaat in 2018.
- Waardeontwikkeling van de portfolio (vastgoedbeleggingen in exploitatie) bedroeg 3,7% in 2019, vergeleken met 23,5% in 2018. Het ongerealiseerde resultaat bedroeg € 17,2 miljoen, vergeleken met € 75,7 miljoen in 2018.

Het portefeuillerendement voor 2019 voor Standing Investments (portefeuilledeed exclusief aan- en verkopen), opgesplitst in een direct rendement (netto exploitatie-overeenkomsten) en een indirect rendement (waardeontwikkeling), bedraagt respectievelijk 3,62% en 4,54%. Het driejaarsgemiddelde bedraagt hierdoor respectievelijk 3,61% en 10,91%, waardoor het totaal rendement (driejaarsgemiddelde) 14,52% bedraagt.



3.4 HERREKEND RESULTAAT

Het jaarresultaat na belastingen is geen juiste indicator voor de operationele financiële prestaties. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen resultaatposten waarop gestuurd kan worden en resultaatposten waarop niet of nauwelijks gestuurd kan worden. Deze beperkte mate van sturing geldt voor niet-operationele posten als belastingen, afschrijvingen, rente, afwaarderingen en marktontwikkeling van het vastgoed in exploitatie (indirect rendement). Een genormaliseerd jaarresultaat geeft een beter beeld en kan worden gepresenteerd als: het resultaat voor belasting, rente, afschrijving en afwaarderingen, de zogenoemde 'earnings before interest, tax, depreciation and amortisation' (EBITDA). Voor Wonen Limburg Accent ziet het genormaliseerde resultaat er als volgt uit:

Het genormaliseerde resultaat over 2019 bedraagt € 10,8 miljoen en is daarmee hoger dan het genormaliseerd resultaat over 2018 ad € 8,7 miljoen. De voornaamste niet-operationele posten zijn:

- de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedragen € 114 duizend, welke voornamelijk worden veroorzaakt door een benutting van € 0,4 miljoen van de voorziening voor energetische verbeteringen. Daarnaast is het saldo van de waardevermeerderingen en waardeverminderingen op projecten in ontwikkeling, inclusief de geactiveerde uren circa € 0,5 miljoen positief.
- Het vastgoed (in exploitatie, verkocht onder voorwaarden en bestemd voor verkoop) wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Zowel in 2018 als in 2019 zijn de marktwaardes van het vastgoed gestegen, en in 2019 bedraagt deze stijging 3,6% vergeleken met 22,9% in 2018). De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille komt daarmee over 2019 uit op € 18,2 miljoen (2018: € 76,9 miljoen).
- Het resultaat financiële baten en lasten bedraagt -/- € 2,7 miljoen en wordt gevormd door € 2,6 miljoen rentelasten voor een lening bij kredietinstelling (2018: € 2,5 miljoen) en € 0,1 miljoen overige rentelasten c.q. rente kredietinstellingen (2018: € 0,3 mln).
- De belastingen ad. € 1,7 miljoen komen tot stand door een acute belastingdruk van € 2,2 miljoen (2018: € 1,7 miljoen), gecompenseerd door een mutatie in de belastinglatentie van € 0,5 miljoen (2018: € 0,1 miljoen).

(x € 1.000,-)

JAARRESULTAAT HERREKEND	2019	2018
Resultaat na belastingen (A)	24.740	79.347
Correcties		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (23)	114	-2.195
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (24,25 en 26)	18.162	76.938
Netto resultaat overige activiteiten (27 en 28)	9	-15
Resultaat financiële baten en lasten (30, 31 en 32)	-2.693	-2.537
Belastingen (33)	-1.652	-1.570
Totaal correcties (B)	13.940	70.621
HERREKENING JAARRESULTAAT (A-B)	10.800	8.726

4.

Strategie en lange termijn doelstellingen

4.1 ONZE VISIE

De vraag naar huurwoningen in het middensegment neemt toe en het aanbod blijft achter. Op de huurmarkt voor het middensegment ligt de komende jaren dus een grote opgave. Wonen Limburg Accent ziet voor huurders met een inkomen van € 35.000,- tot € 60.000,- kansen in het geliberaliseerde huursegment. Met woningen in de huurprijscategorie van € 737,14 tot € 1.000,- bieden we ook huishoudens met een laag middeninkomen een passende woning.

DIRECT EN INDIRECT

In de visie van Wonen Limburg Accent onderscheiden we twee doelen. Met huisvesting voor de middeninkomens geven we direct invulling aan de maatschappelijke opdracht van Wonen Limburg: een thuis bieden aan mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen en zorgen voor wijken met een gezonde mix van sociale huur en middensegment. Daarnaast laten we dividenduitkeringen terugvloeien. We verwachten dat in 2020 voor het eerst een dividenduitkering kan plaatsvinden. Deze middelen gebruikt Wonen Limburg voor investeringen in het sociale vastgoed. Zo geven we dus ook indirect invulling aan de maatschappelijke opgave.

STABIELE, BETROUWBARE PARTNER

Wonen Limburg Accent wil in het Limburgse middensegment een serieuze partij zijn, die stabiliteit toont en niet meegaat in de grillen van de markt. Huurders en maatschappelijke organisaties moeten kunnen bouwen op een stabiele en betrouwbare invulling van het middensegment.

4.2 ONTWIKKELINGEN WONINGMARKT

We zien de volgende ontwikkelingen op de woningmarkt:

- De regionale verschillen op de woningmarkt nemen toe, met krimp in Parkstad en druk op de grote steden en dan met name Maastricht, Roermond, Weert en Venlo.
- De vraag naar betaalbare woningen in het huursegment van € 737,14 tot € 1.000,- blijft toenemen, mede voor woningzoekenden die niet (meer) terecht kunnen in de sociale huursector. Ook de financierbaarheid speelt een rol, door oplopende huizenprijzen en strengere financieringsvoorwaarden.
- Het aantal nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment blijft achter, mede gezien de stijgende bouwkosten en de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties.
- Met het oog op de oplopende tekorten vraagt de politiek van woningcorporaties een actievere rol in de realisatie van middenhuurwoningen.
- We zien verschotting in de woningmarkt door de aanpassing van inkomensgrenzen.

ESSENTIËLE TAAK

Woningzoekenden met een middeninkomen komen steeds moeilijker aan een passende woning. Daarom willen we het aanbod middenhuurwoningen verder uitbreiden met de realisatie van nieuwbouwwoningen en overname van bestaande middenhuurwoningen, zodat ze op de lange termijn beschikbaar blijven voor de middeninkomens. Behalve voor een eerlijke huurprijs zorgen wij voor zo laag mogelijke energielasten door woningen te verduurzamen.

Om verder invulling te geven aan de maatschappelijke opgave van Wonen Limburg Accent zetten we in op woonconcepten die niet alleen aandacht hebben voor duurzaamheid in de vorm van acceptabele woonlasten, maar ook circulair materiaalgebruik. Daarnaast zetten we actief in op woonvormen waarbij menging van bewonersgroepen gerealiseerd kan worden, om zo optimaal invulling te kunnen geven aan de gevarieerde wijkopbouw.

4.3 TOEKOMST

Wonen Limburg Accent focust zich steeds meer op de kernactiviteit: beleggen in en verhuren van woningen voor de modale inkomens in het middensegment. Hierdoor neemt de variatie in wijken toe en verbetert de leefbaarheid structureel. Doordat we langjarige prestatieafspraken maken met gemeenten en de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg houden we deze woningen in het middensegment bereikbaar en betaalbaar. De uitbreiding naar ongeveer 3.000 vrijesectorwoningen biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

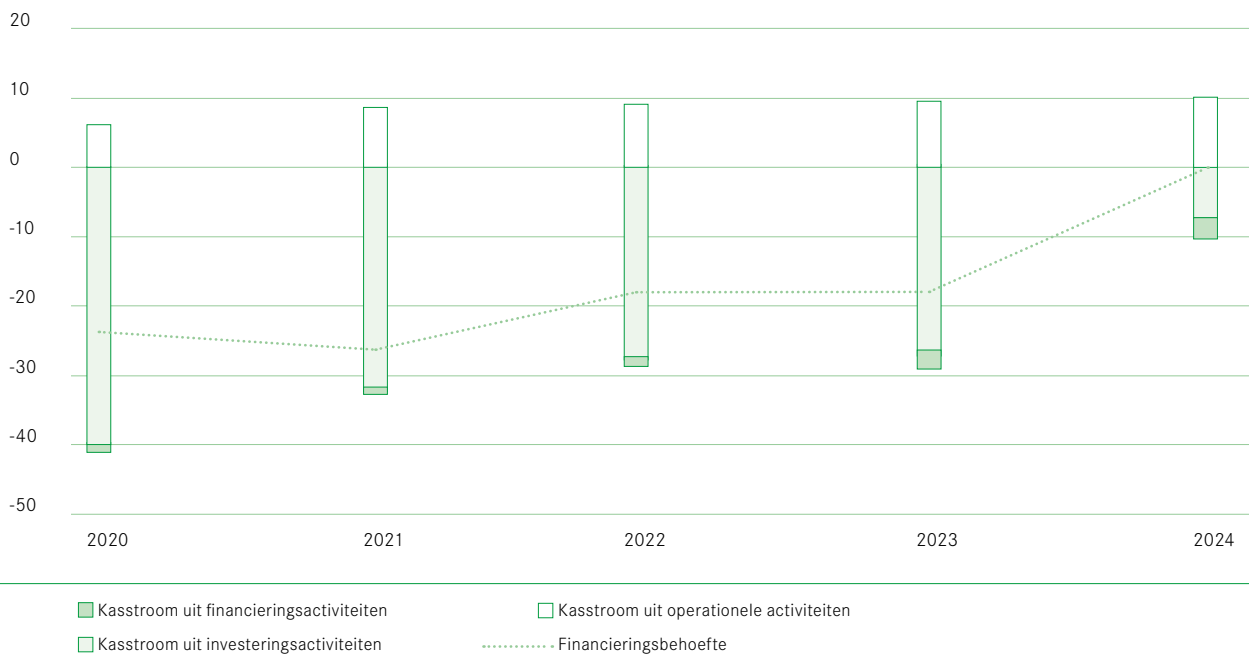
Om ons Assetmanagement verder te professionaliseren, hebben we software aangeschaft die meer inzicht geeft in de complexprestaties van ons woningbezit. Deze software helpt ook bij de vertaling van doelstellingen uit het businessplan van Wonen Limburg Accent naar complexstrategieën.

Voor de nabije toekomst hebben we de volgende verwachtingen:

- het uitbreiden van woonconcepten in gemengd wonen;
- het verder verduurzamen van onze vastgoedactiviteiten door het circulair bouwen en slopen van woningen;
- verbeterd inzicht in de maatschappelijke en financiële prestaties van ons vastgoed;
- toenemende waardeontwikkeling door verhoging van gevarieerde wijkopbouw.

TOEKOMSTIGE KASSTROMEN EN FINANCIERINGSBEHOEFTEN

(x € mln.)



CORONAVIRUS

In maart 2020 is Nederland getroffen door het “Coronavirus” Covid-19, waarna de Nederlandse regering haar bevolking maatregelen heeft opgelegd. Dit is een ingrijpende gebeurtenis voor geheel Nederland en dus ook voor alle werknemers, bewoners en andere betrokkenen van Wonen Limburg Accent. Intern is er een crisisteam aangesteld dat dagelijks de ontwikkelingen volgt en besluiten neemt om de impact zo beheersbaar mogelijk te houden. Hierin worden ook de risico’s besproken en de daarbij behorende beheersmaatregelen ingevoerd om deze risico’s te mitigeren, en om op een zo goed mogelijke manier klaar te kunnen blijven staan voor al onze stakeholders. De totale gevolgen zijn momenteel nog niet geheel te overzien. Wel kunnen we al aangeven dat Wonen Limburg Accent vanuit de huuropbrengsten naar verwachting beperkt geraakt zal worden. Tevens past een daling in bijvoorbeeld de waarde van ons bezit binnen de marges die we hebben bij de financiële ratio's.

Wonen Limburg Accent schat de impact van de coronapandemie op de financiële continuïteit van de organisatie als beperkt in en is van mening dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

4.4 TOEKOMSTIGE KASSTROMEN EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

In de periode 2020 - 2024 bedraagt de operationele kasstroom van Wonen Limburg Accent ongeveer € 44 miljoen, de (des)investeringskasstroom ongeveer -/- € 133 miljoen en de financieringskasstroom ongeveer -/- € 9 miljoen. Eind 2024 bedraagt het saldo liquide middelen naar verwachting ruim € 83 miljoen negatief. We beschikken over een gecommiteerde faciliteit van € 35 miljoen waarmee we toekomstige investeringen kunnen financieren. Eind 2019 is voor ongeveer € 38 miljoen aan bestuursbesluiten genomen. Deze kunnen gefinancierd worden met de bestaande liquiditeiten en de investeringsfaciliteit. Voor aanvullende investeringen moeten we tijdig nieuwe financiering aantrekken.

5. Maatschappelijk ondernemen

5.1 ALGEMEEN

Wonen Limburg Accent is een 100% dochter van de Stichting Wonen Limburg. Onze dienstverlening aan de middeninkomens zien we als een logische uitbreiding van de maatschappelijke opgave van de toegelaten instelling. Wonen Limburg Accent maakt, net als Wonen Limburg doet voor sociale huurwoningen, langjarige prestatieafspraken met gemeenten over huurwoningen in het middensegment. Daarin trekken Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent samen op. Zo creëren en behouden we ook een aanbod voor de middeninkomens.

5.2 ONTWIKKELING IN VERDUURZAMING

In de duurzaamheidsvisie zijn vijf thema's beschreven die Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent 'klaar voor morgen' maken. De thema's zijn (Duurzaam Samen Leven, Materialen, Groen, Energie en Mobiliteit.

ONZE LANGETERMIJNDOELSTELLINGEN

Onze langetermijndoelstellingen voor de verschillende thema's zijn:

1. Wonen Limburg heeft een positieve impact op water, flora en fauna.
2. We streven naar CO₂-neutrale mobiliteit.
3. Wonen Limburg, partners en bewoners gebruiken alleen nog hernieuwbare energie en doen dit zo efficiënt mogelijk.
4. We streven naar hergebruik van al onze materialen. Eventuele extra benodigde materialen hebben een duurzame herkomst en zijn circulair.
5. We zetten duurzaam samen leven van mensen binnen en buiten de organisatie centraal en werken samen aan onze duurzame doelen.

ONZE KORTETERMIJNDOELSTELLINGEN

Onze doelstellingen op de korte termijn zijn:

- een gemiddelde energie-index binnen de klasse 1,21 -

1,40 (energielabel B) in 2020. In 2020 moet 50% van de woningvoorraad een energielabel A of B hebben en in 2025 moet dat 75% zijn;

- 20% aandeel duurzame energie in onze nieuwbouw;
- vergroening van de omgeving.

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

Deze stevige doelstellingen zijn vertaald naar beleid voor bestaande bouw en nieuwbouw. In 2019 betekende dit dat we 32 woningen renoveerden van gemiddeld energielabel D naar energielabel A. De werkzaamheden bestonden uit daar waar mogelijk vloer- en spouwisolatie, dakisolatie, een nieuwe HR-ketel, HR++ glas en nieuwe kozijnen.

In 2019 zijn daarnaast 431 zonnepanelen op 52 woningen geplaatst. Dat is een gemiddelde van 8 zonnepanelen per woning met een opbrengst van 1.836 Kwh per woning. Dit resulteerde eind 2019 in de energie-indexen en energielabels zoals in de grafiek hiernaast weergegeven. De gemiddelde Energie-Index voor Wonen Limburg Accent bedraagt nu 1,19. Dus gemiddeld een label A voor het totale woningbezit.

LAGERE ENERGIEREKENING

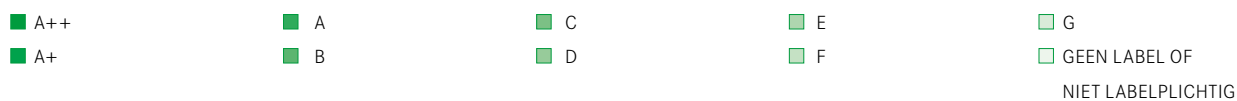
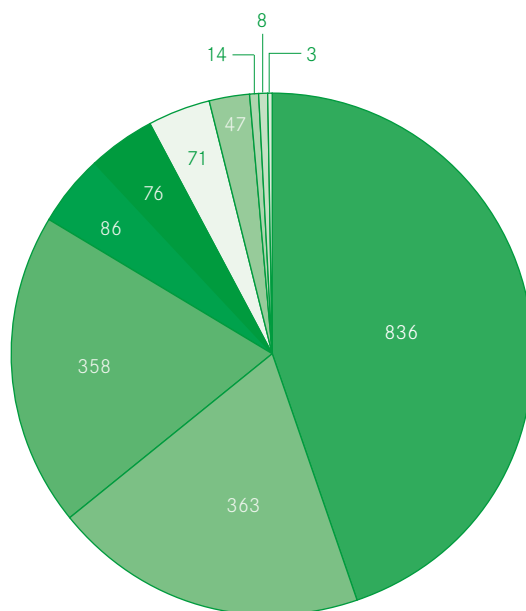
Met onze duurzaamheidsdoelstellingen werken we aan een schoner milieu. Net zo belangrijk is dat we de woonlasten voor onze huurders beheersbaar houden. Daarom blijven we investeren in zonnepanelen en andere vormen van duurzame energieopwekking. Daarnaast lichten we onze huurders voor over energiebesparing.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

ENERGIELABELS EIND 2019

LABELS	AANTAL WONINGEN
A++	76
A+	86
A	836
B	358
C	363
D	47
E	14
F	8
G	3
GEEN LABEL OF NIET LABELPLICHTIG	71
TOTAAL	1.862

In deze tabel zijn de woningen (incl. intramuraal), de woningen verkocht onder voorwaarden en woningen bestemd voor verkoop opgenomen.

ENERGIELABELS EIND 2019



6.

Vastgoed

In 2019 werkten we aan de invulling van het businessplan en de groei van de portefeuille. Dit deden we door bestaande portefeuilles aan te kopen en nieuwbouwprojecten te realiseren. Daarnaast namen we een aantal besluiten waarmee we de toevoegingen voor de komende jaren ook waarborgen. Deze lijn zetten we in 2020 door, om zo te voldoen aan onze groeidoelstelling.

AANKOOP

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

OPLEVERING NIEUWBOUW

In Venray leverden we 12 nieuwbouwwoningen in het project Zuidsingel op. Hier is een aantal huurwoningen gesloopt, om plaats te maken voor een gedifferentieerd aanbod aan sociale huurwoningen en woningen in de vrije sector. Hiermee creëren we een nieuw, leefbaar gebied en voegen we duurzame woningen toe aan de portefeuille.

GENOMEN BESLUITEN UITBREIDING

Om de groei van de portefeuille te borgen, namen we in het verslagjaar een aantal besluiten voor transformatie en nieuwbouwprojecten met oplevering in 2020 en 2021. Het gaat om in totaal 169 woningen in wijken waar het aandeel sociale huur al groot is. Met deze toevoeging van vrijesectorwoningen leveren we een bijdrage aan de leefbaarheid in de wijken. Het gaat om:

Geplande aankopen nieuwbouw

- Tunnelstraat; Sittard (28 appartementen)
- Aan de Heuvel; Venray (16 eengezinswoningen)
- Loft28; Weert (33 appartementen)
- Trichterveld; Maastricht (14 eengezinswoningen)
- Manresa; Venlo (42 appartementen)

Geplande aankopen bestaand vastgoed

- Smithlaan; Sittard (17 appartementen en 2 commerciële ruimten)

Transformatie bestaand vastgoed

- Voormalig politiebureau Herkenbosch (wordt verhuurd aan zorgpartij Heppie Deejs)

VERKOOP

In het verslagjaar verkochten we ook een aantal woningen. Er is een lijst van woningen die bij mutatie worden verkocht. Mutaties van woningen op deze lijst vinden maar mondjesmaat plaats, waardoor er in het verslagjaar maar 1 zo'n woning werd verkocht. Wel verkochten we 53 woningen in het kader van de rectificatie van de overheveling tussen Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent. Het totale verkoopaantal komt hierdoor op 54 woningen. Daarnaast zijn er 3 commerciële ruimten verkocht in 2019.

ONDERHOUD

In 2019 gebruikten we niet het volledige begrote bedrag voor de totale onderhoudskosten. Dit komt vooral doordat het aantal aanvragen voor vraaggestuurd binnenonderhoud (vervanging van keuken, badkamer en toilet) achterbleef bij de prognose. Dat heeft te maken met de relatief jonge leeftijd van onze portefeuille. Om diezelfde reden is de post verhuurklaar maken van mutatiewoningen lager uitgevallen dan begroot.

	TOTAAL 2019	TOTAAL 2018
Woonruimte	1.838	1.830
Bedrijfsruimte	142	153
Intramuraal	3	3
Maatschappelijk vastgoed	2	3
Parkeren	1.767	1.757
Overig	15	30
VOV	19	19
Beheer derden	0	0
Bestemd voor verkoop	2	2
Vastgoed ten dienste van de exploitatie	0	0
	3.788	3.797

7.

Leefbaarheid

AANDACHT VOOR LEEFBAARHEID

Steeds vaker worden we geconfronteerd met sociaal-maatschappelijke problemen in de wijken. Dat heeft onder meer te maken met vergrijzing, migratie, verwarde personen en een verdergaande individualisering binnen de samenleving. Extramuralisatie heeft ook invloed op het aantal overlastmeldingen en op de kwetsbaarheid van de wijken.

We willen een actieve rol spelen in de oplossing van deze leefbaarheidsproblematiek. Dit vraagt om een intensieve samenwerking met onze netwerkpartners zoals politie, gemeenten, en zorg- en welzijnsorganisaties. Ondanks de intensieve samenwerking lukt het niet altijd om de steeds complexer wordende problemen op te lossen. Daardoor wordt het ook steeds moeilijker om de leefbaarheid te garanderen.

BIJSCHOLING

In 2019 hebben wijk- en complexbeheerders hun kennis verbreed met een MHFA-cursus (Mental Health First Aid). In die cursus leerden ze signalen van psychische problematiek eerder herkennen. Dit zorgt ervoor dat we niet alleen passief reageren op, maar ook actief op zoek gaan naar signalen.

DAG VAN HET HUREN

Evenementen zoals de Dankjeweldagen voor vrijwilligers en de Dag van het Huren zijn waardevolle contactmomenten. De input die we van bewoners krijgen, gebruiken we in onze beleidsvorming en in onze projecten. Uit deze bijeenkomsten komen spontane ontmoetingen, dialogen en verbindingen voort, waardoor we steeds beter invulling geven aan onze participatie-opgave.

8.

Samenwerken

8.1 STICHTING HUURDERSRAAD WONEN LIMBURG

De Huurdersraad maakt zich sterk voor de belangen van huurders van Wonen Limburg én Wonen Limburg Accent. Zij nodigt de huurders van het middensegment dan ook nadrukkelijk uit om via de bewonerscommissies hun zegje te doen over de gewenste kwaliteit van hun woning en woonomgeving.

OVERLEG

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

In 2019 maakte de Huurdersraad onder meer afspraken met Wonen Limburg Accent over de (inflatievolgende) huurprijsaanpassing van 2019. Daarnaast deed de Huurdersraad verbetervoorstellen ten aanzien van voorgestelde wijzigingen in het ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen door huurders). Ten slotte adviseerde hij positief over de aankoop van twee bestaande wooncomplexen door Wonen Limburg Accent. Voor eventuele toekomstige aankopen van wooncomplexen zijn gezamenlijke procesafspraken gemaakt, zodat de Huurdersraad steeds tijdig wordt betrokken en proactief kan adviseren.

8.2 KETENPARTNERS

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

NIET-PLANMATIG ONDERHOUD

In 2013 startte Wonen Limburg een ketensamenwerkingstraject voor het niet-planmatig onderhoud van haar bezit. Wonen Limburg Accent sloot hierbij aan. Dat houdt in dat we een intensieve samenwerking zijn aangegaan met zeven onderhoudsbedrijven, onze ketenpartners NPO:

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

Deze onderhoudsbedrijven zorgen samen met onze medewerkers voor het dagelijks onderhoud aan onze woningen. Reparatieverzoeken van onze huurders komen rechtstreeks bij onze partners terecht, die de reparaties 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. Met deze samenwerking willen we onze dienstverlening verbeteren en de kosten verlagen.

Evaluatie ketensamenwerking Wonen Limburg

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

Contractverlenging NPO

In 2019 besloten we naar aanleiding van het rapport Evaluatie Ketensamenwerking NPO het NPO-contract met twee jaar te verlengen. Voor de meest voorkomende werkzaamheden hebben we eenheidsprijzen afgesproken, waardoor we het offerte- traject kunnen overslaan. We voeren wel altijd een audit achteraf uit.

ENERGIEPROJECTEN

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

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

8.3 GEMEENTEN EN ANDERE PARTNERS

Het verzorgingsgebied van Wonen Limburg Accent is verdeeld in drie regio's: Noord, Midden en Zuid. In elke regio is een duo uit het team Publieke Waarde actief. Dit duo onderhoudt onder meer contact met gemeenten. Ook ondersteunen zij bij de selectie van tijdelijke en structurele nieuwe samenwerkingspartners voor onze projecten en sociaal-maatschappelijke opgaven.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Een belangrijk thema in de gemeentelijke overleggen zijn de prestatieafspraken. We bespreken onze opgaven met gesprekspartners uit de hoek van het sociale en ruimtelijke domein, duurzaamheid en de huurdersorganisaties. Samen geven we inhoud aan de prestatieafspraken. Die gaan zowel over de ontwikkeling van ons woningbezit, als over onze maatschappelijke opgaven. Samen bewaken we tussentijds de voortgang. In het verslagjaar hebben we met 21 gemeenten prestatieafspraken gemaakt voor 2020. In een aantal gevallen een op een, soms in regionaal verband en steeds vaker meerjarig. In gemeenten waar ons bezit relatief beperkt is, ondersteunen we de prestatieafspraken die andere corporaties hebben gemaakt.

PROVINCIALE SAMENWERKING

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

SAMENWERKINGSPARTNERS

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

We hebben ook een pilot van Door Limburg ondersteund. Een initiatief waarbij met verenigingen en het bedrijfsleven nieuwe verbindingen zijn gecreëerd tussen en met onze bewoners, werknemers, leden en inwoners van de gemeentes Peel en Maas en Leudal. Met als doel het perspectief van onze bewoners te vergroten. We ondersteunen het gedachtegoed van Positieve Gezondheid en dragen dat mede uit. Met de betrokken partijen maken we de koppeling naar concrete projecten.

9. Huurders- tevredenheid

9.1 HUURDERSTEVREDENHEIDSSCORE

Bij de verhuur van woningen in de vrije sector hoort een passend serviceniveau. In 2019 hebben we onze dienstverlening daarom verder doorontwikkeld. Onze klanttevredenheidsscores voor 2019 waren als volgt:

KWH-Score (JANUARI T/M DECEMBER)	2019	2018
Woning zoeken	7,5	7,7
Nieuwe woning	7,5	7,7
Huur opzeggen	7,6	7,9
Algemene dienstverlening	7,0	7,2
Reparaties	7,7	7,5
Onderhoud	8,3	
GEMIDDELD	7,6	7,6

9.2 AANDACHTSPUNTEN

Samen met onze ketenpartners besteedden we in 2019 extra aandacht aan het verhuur- en mutatieproces, om de woningen tijdig en goed op te leveren. Ontevredenheidssignalen en klachten bespraken we uitgebreid om te achterhalen wat de oorzaak was en zo de dienstverlening verder te verbeteren. Ook zijn hierover extra afspraken gemaakt met de bewonerscommissies en zijn verbeterpunten uitgezet.

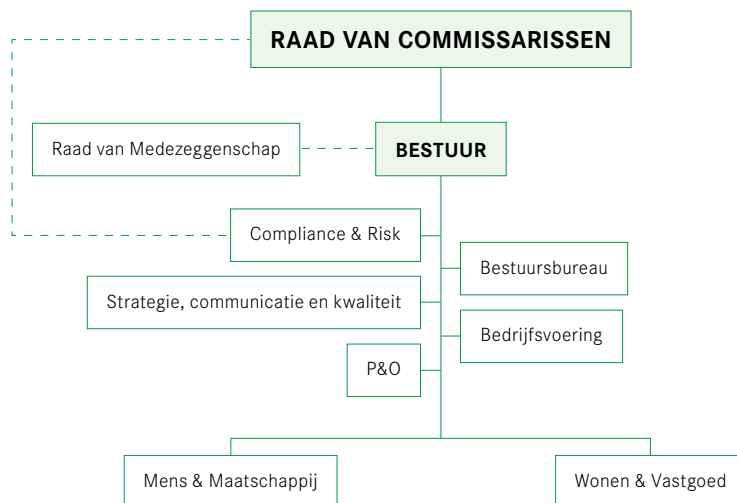
We besteedden ook extra aandacht aan de versterking van de integrale samenwerking, met name voor planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud en energetische projecten. Een groot aantal huurders geeft aan zeer tevreden te zijn. De belangrijkste aandachtspunten die huurders noemen, zijn dat de communicatie beter kan en dat afspraken niet altijd worden nagekomen. Een plan van aanpak is in de maak. In 2020 krijgt dit verder vorm.

In de zomer van 2019 ging ook het nieuwe woningverdeelsysteem van Wonen Limburg Accent online. Op dit online platform zijn alle beschikbare woningen terug te vinden. Op wonenlimburgaccent.nl vindt de woningzoekende de woningen met foto's, omschrijving en plattegronden. We hebben meteen ingezet op de vindbaarheid van het platform. In samenwerking met partners maakten we slimme analyses waarmee zoektermen en andere metadata aan het platform zijn toegevoegd, waardoor de vindbaarheid is verhoogd. Ook geven deze data helder inzicht in het 'klikgedrag' van onze doelgroep. Op basis van deze informatie kunnen we gericht onze online-marketing inzetten.

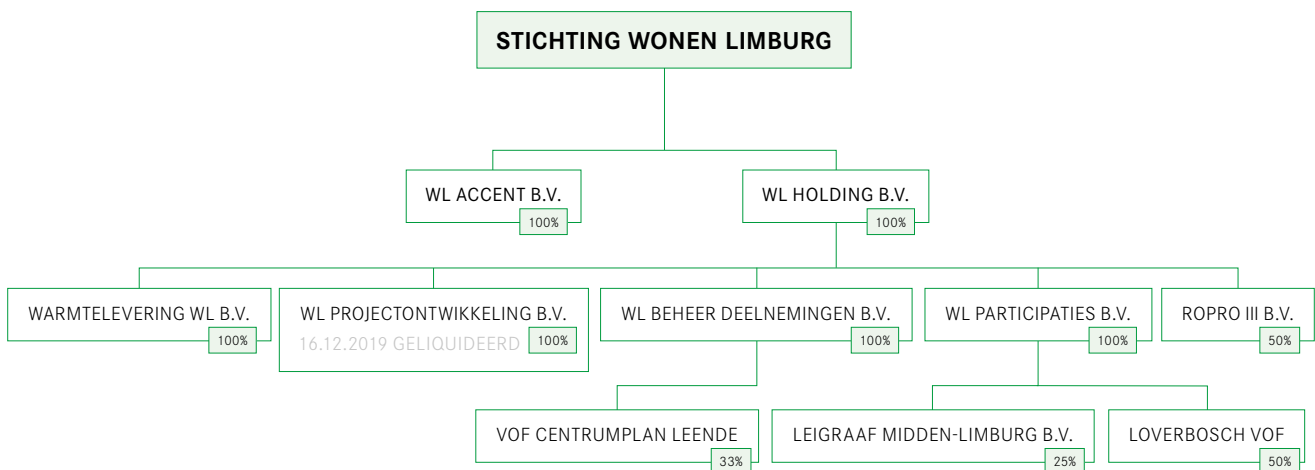
10. Organisatie

10.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Wonen Limburg Accent maakt gebruik van het organisatiemodel van Stichting Wonen Limburg. Dit model zag er eind 2019 als volgt uit:



In 2019 zag onze structuur er zo uit:



10.2 DIENSTVERLENINGSOVEREENKOMST

Wonen Limburg Accent heeft een dienstverleningsovereenkomst met Wonen Limburg. Daarin staat welke diensten de medewerkers van de toegelaten instelling uitvoeren voor Wonen Limburg Accent. Het gaat om diensten in het kader van de bedrijfsvoering en administratie. Voor deze diensten betaalt Wonen Limburg Accent een marktconforme vergoeding, zoals wettelijk verplicht is. Deze vergoeding bedraagt € 975,- vanaf 1 januari 2020 per gewogen verhuureenheid per jaar. Een eventuele aanpassing van de vergoeding vindt jaarlijks plaats met ingang van 1 januari. Deze dienstverleningsovereenkomst is voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van twaalf maanden. De overeenkomst heeft betrekking op de werkzaamheden op het gebied van fund-, asset- en propertymanagement. Projectontwikkeling maakt geen deel uit van de overeenkomst. De woningverenootschap toetst jaarlijks de dienstverleningsovereenkomst inclusief de te betalen vergoeding op marktconformiteit.

11.

Governance en riskmanagement

11.1 WETTEN EN REGELS

COMPLIANCE

We borgen de naleving van wet- en regelgeving, branche- en governanceregelingen, regelingen van (toezichthoudende) overheidsinstanties, afspraken met stakeholders en intern geldende regels. Daarnaast worden audits uitgevoerd gericht op de naleving van wet- en regelgeving (compliance).

MILIEUWETGEVING ASBESTBELEID

Sinds 1994 is het gebruik van asbest verboden. Dat betekent dat al onze woningen van vóór 1994 asbestverdacht zijn. Asbest is lang niet in alle situaties gevaarlijk, maar verwijdering is wel intensief voor ons en onze huurders. Daarom kozen we in ons asbestbeleid het uitgangspunt 'asbestveilige woningen' en niet 'asbestvrije woningen'. Iedere woning van vóór 1994 die muteert, wordt geregistreerd in het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS). We beoordelen dan of we de bewoner alleen moeten informeren over de aanwezigheid van asbest, of dat we de stof op termijn moeten verwijderen. Daarvoor gebruiken we een beleidsmatrix. Daarin staat voor ieder soort onderhoud bij welke toepassing (bijvoorbeeld riolering, vensterbank, asbestplaatjes of isolatiemateriaal) asbest moet worden verwijderd.

BRANDVEILIGHEID

Verhuurders van woningen moeten ervoor zorgen dat huurders hun woning of bedrijfsruimte op een veilige manier kunnen gebruiken. Dat is opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Daarin staan voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Een bouwwerk moet altijd voldoen aan die voorschriften. Een groot deel van onze panden voldoet aan de wet- en regelgeving. Daarnaast maken we ook werk van preventievoorzichting. We huisvesten namelijk steeds vaker huurders die ouder zijn of minder mobiel. Een beginnende brand wordt dan minder snel opgemerkt vanwege gehoor-, zicht- en reukverlies. Samen met

bijvoorbeeld zorgpartijen informeren we onze huurders daarom over brandveiligheid en de maatregelen die zij zelf kunnen treffen.

EED-AUDIT (ENERGIE EFFICIENCY AUDIT)

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

WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

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

11.2 RISICO- EN PRESTATIEMANAGEMENT

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

In december 2019 vond een risicomanagementsessie plaats met de bestuurders en directeur van Wonen Limburg Accent B.V. en een aantal medewerkers van Stichting Wonen Limburg. In deze sessie zijn de belangrijkste strategische risico's geïdentificeerd en gedefinieerd. De uitkomsten van deze sessie zijn vertaald in een risicoraamwerk. Het risicoraamwerk bestaat uit vijftien risico's, waarvan acht in de externe omgeving en zeven rondom de interne organisatie.

In 2020 bespreken we de strategische risico's met onder meer de Raad van Commissarissen. We maken ze dan ook zichtbaar op de strategische risicokaart. Die geeft inzicht in de kans dat een risico optreedt en de impact van het risico wanneer het risico optreedt, waarbij ook de mate van beheersing wordt benoemd.

ONZE 'HARDE' EN 'ZACHTE' KANT

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

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

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

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

ZO IS ONS RISICOMANAGEMENT VORMGEGEVEN

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

Structureel onderdeel besluitvorming

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

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

Integraal systeem

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

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

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

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

De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving lichten we in paragraaf 11.1 toe. De strategische en operationele risico's komen hieronder aan bod. De financiële positie en de financiële verslaggeving lichten we in de jaarrekening toe.

STRATEGISCHE RISICO'S

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

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

1. **Uniciteit.** De juridische structuur, waarbij de toegelaten instelling Stichting Wonen Limburg 100% aandeelhouder van de commerciële entiteit Wonen Limburg Accent B.V. is en zij gezamenlijk staan voor een maatschappelijke opgave. Dit is uniek in Nederland en is / kan onderhevig zijn aan specifieke regelgeving voor haar bedrijfsvoering. Naast de formulering van een sterke statutaire bescherming bij de inrichting van Wonen Limburg Accent zit de beheersing ook in de inrichting van de governance en de aansturing van Wonen Limburg Accent (als integraal onderdeel van WL strategie en haar maatschappelijke opgave). Binnen het huidige politieke speelveld is het wel zo dat corporaties worden gevraagd om juist in middeninkomens / niet-DAEB hun rol (weer) te pakken. Het risico van uniciteit wordt daarmee wellicht beperkter.
2. **Governance.** Door de getrapte juridische entiteiten structuur kan op termijn, bij een eventuele toetreding van nieuwe aandeelhouders, het risico ontstaan dat (toegelaten instelling) Wonen Limburg onvoldoende invloed kan blijven uitoefenen op het beleid van Wonen Limburg Accent. Het profiel van (eventuele) nieuwe aandeelhouders van Wonen Limburg Accent moet aansluiten bij de huidige aandeelhouder. Wonen Limburg Accent is onderdeel van de bredere toegelaten instelling Wonen Limburg en haar maatschappelijke opgave.
3. **Organisatiecultuur.** De verwachting is dat de commerciële entiteit Wonen Limburg Accent B.V. meer ruimte geeft voor ondernemerschap en klantoriëntatie en vraagt aanvullende competenties. Het risico is dat deze commerciële rol door Wonen Limburg onvoldoende (snel) kan worden gerealiseerd. Zo zal met het aantrekken en opleiden van medewerkers

die werkzaamheden zullen verrichten voor Wonen Limburg Accent gelet worden op voornoemde competenties.

4. **Financiering.** Om de groei ambities 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 er zijn voldoende middelen beschikbaar om de huidige ambities te realiseren. Op de langere termijn moet ook Wonen Limburg Accent in staat worden geacht om financiering voor middeninkomens aan te kunnen trekken. De markt vraagt is aanzienlijk en Wonen Limburg Accent heeft met de toegelaten instelling een betrouwbare aandeelhouder achter zich staan (die weliswaar geen directe financiële steun mag verlenen). Woningcorporaties vormen een interessante klantengroep voor financiële instellingen omdat zij voldoen aan een toenemende vraag naar meer sociaal, maatschappelijke investeringen en financieringen door banken en investeerders.
5. **Data kwaliteit.** Het risico dat data kwaliteit en stuurinformatie onjuist, onvolledig of niet tijdig is waardoor fouten voorkomen in de interne en externe sturing-, beheersings- en verantwoordingsinformatie. Hierbij gaat het niet zo zeer over de kwaliteit van de data, maar om sneller en eerder bruikbare informatie voor de interne sturing.

OPERATIONELE RISICO'S

Iedere medewerker binnen Wonen Limburg is verantwoordelijk voor het signaleren en managen van operationele risico's. Dat zijn de gevaren die samenhangen met de dagelijkse activiteiten bij Wonen Limburg. De manier waarop we in control te zijn op het gebied van operationele risico's, is de afgelopen jaren niet veranderd. We hebben wel geconstateerd dat we onvoldoende gebruikmaken van de beheersmaatregelen in ons primaire ERP-systeem, de software waarin al onze bedrijfsprocessen samenkomen. Ook merken we dat we onze processen rondom fiscaliteit strakker moeten organiseren, omdat de wetgeving steeds uitgebreider en ingewikkelder wordt.

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

De toetsing of zich fraude risico's kunnen voordoen bij Wonen Limburg is nagenoeg geheel uitgevoerd. Eén aspect is nog niet bekeken, de uitvoering van het Interne Controle Programma (ICP). Dit onderdeel wordt bij deze toetsing buiten beschouwing gehouden omdat de actualisatie van het ICP nog niet is afgerond. Voor de overige aspecten constateren we dat zich geen fraude risico's hebben voorgedaan in het afgelopen jaar, doordat voldoende beheersmaatregelen aanwezig zijn.

ONTWIKKELINGEN IN HET RISICOMANAGEMENTSYSTEEM

Om ons risicomanagement verder te verbeteren, hebben we in 2018 een interne commissie ingesteld. De voornaamste doelstellingen zijn:

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

Begin 2019 hebben wij onze visie op risicomanagement geformaliseerd en uitgewerkt in een risicomanagementstatuut.

DE INTERNE CONTROLEFUNCTIE

De auditor verschaft op onafhankelijke en objectieve wijze aanvullende zekerheid en voert audits uit om zo waarde toe te voegen aan - en verbetering te brengen in - de operaties. De auditor onderzoekt ook of risicomanagement, beheersing en besturing de doelstellingen uit onze strategische koers helpen bereiken.

De auditor stelt jaarlijks een auditplan op, dat het bestuur vervolgens vaststelt. Aan de hand van dit plan worden de audits uitgevoerd. De bevindingen worden gedetailleerd vastgelegd en gebruikt om de administratieve organisatie en de interne controle te verbeteren. Tot slot worden de bevindingen besproken met de verantwoordelijke managers, teamleiders en directeurs.

Tot slot kent Wonen Limburg het Tax Control Framework. Hierin zijn governance en risk en control geïntegreerd, om ervoor te zorgen dat Wonen Limburg optimaal wordt bestuurd en beheerst. De uitvoering is in handen van de fiscale commissie. Die overziet de minimalisering van fiscale risico's door acties binnen de organisatie weg te zetten en te monitoren.

12.

Jaarrekening 2019

12.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (NA RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA		
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Computersoftware	148	0
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	392.868	378.965
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.032	2.916
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.546	2.865
	401.446	384.746
3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Latente belastingvordering(en)	671	167
Leningen u/g	426	471
Overige vorderingen	15.650	16.181
	16.747	16.819
SOM DER VASTE ACTIVA	418.341	401.565

(x € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
4 VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	553	910
Grondposities bestemd voor verkoop	4.157	3.129
	4.710	4.039
5 ONDERHANDEN PROJECTEN	0	1.189
6 VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	180	218
Vorderingen op groepsmaatschappijen	108	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	458
Overige vorderingen	47	245
Overlopende activa	264	46
	599	967
7 LIQUIDE MIDDELEN	23.067	14.810
TOTAAL ACTIVA	446.717	422.570

(x € 1.000,-)

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
8 EIGEN VERMOGEN		
Aandelen kapitaal	10	10
Agio reserve	174.429	174.429
Herwaarderingsreserve	62.879	49.177
Overige reserves	70.443	59.407
	307.761	283.023
9 VOORZIENINGEN	694	1.533
10 LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	131.963	133.313
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.871	1.858
	133.834	135.171
11 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	1.350	1.350
Schulden aan leveranciers	1.637	326
Schulden aan groepsmaatschappijen	268	149
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioen.	617	359
Overige schulden	118	114
Overlopende passiva	438	545
	4.428	2.843
TOTAAL PASSIVA	446.717	422.570

12.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

(x € 1.000,-)

	2019	2018
12 Huuropbrengsten	19.258	18.757
13 Opbrengsten servicecontracten	587	592
14 Lasten servicecontracten	-654	-626
15 Overheidsbijdragen	3	0
16 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.571	-2.730
17 Lasten onderhoudsactiviteit	-3.671	-3.599
18 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.089	-2.001
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.863	10.393
19 Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	25
20 Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-11
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	14
21 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.009	1.822
22 Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-16.060	-3.503
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-51	-1.681
23 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	114	-2.195
24 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.150	75.693
25 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	992	1.305
26 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	21	-60
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.277	74.743
27 Opbrengsten overige activiteiten	32	25
28 Kosten overige activiteiten	-23	-40
Netto resultaat overige activiteiten	9	-15
29 Overige organisatiekosten	-13	0
30 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van verplichtingen	15	15
31 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	28	0
32 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.736	-2.552
Financiële baten en lasten	-2.693	-2.537
Resultaat voor belastingen	26.392	80.917
33 Belastingen	-1.652	-1.570
Resultaat na belastingen	24.740	79.347

12.3 KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE)

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	19.469	19.382
Vergoedingen	694	586
Overige bedrijfsontvangsten	53	27
Ontvangen interest	1	0
Saldo ingaande kasstromen	20.217	19.995
Uitgaven:		
Onderhoudsuitgaven	3.470	3.905
Overige bedrijfsuitgaven	4.662	4.766
Renteuitgaven		
- Renteuitgaven (excl. Interne lening)	2.724	326
- Renteuitgaven interne lening	0	2.218
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	12	0
Verhuurderheffing	936	956
Vennootschapsbelasting	1.677	2.157
Saldo uitgaande kasstromen	13.481	14.328
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.736	5.667
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	17.569	3.547
Verkoopontvangsten grond	-	514
(Des)Investeringsontvangsten overig	-4	5
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	17.565	4.066
Nieuwbouw huur	1.740	1.402
Verbeteruitgaven	1.980	395
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	9.391	0
Aankoop grond	1.426	0
Investerings overig	159	85
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	14.696	1.882
Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	2.869	2.184

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Uitgaven verbindingen	0	-23.273
Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa	0	-23.273
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.869	-21.089
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	135.000
	0	135.000
Uitgaand:		
Aflossing ongeborgde leningen	1.350	338
Aflossing interne lening	0	108.384
	1.350	108.722
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.350	26.278
Mutatie liquide middelen	8.255	10.856
LIQUIDE MIDDELEN PER 1-1	14.810	3.954
LIQUIDE MIDDELEN PER 31-12	23.065	14.810

12.4 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN

Wonen Limburg Accent is een besloten vennootschap met de status van woningvennootschap en 100% dochter van de toegelaten instelling Stichting Wonen Limburg. Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek. De statutaire vestigingsplaats is Roermond. Het adres is Willem II Singel 25. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale en geliberaliseerde huursector. Het KvK-nummer van Wonen Limburg Accent is 69472076.

GROEPSVERHOUDINGEN

Oprichting Wonen Limburg Accent B.V.

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

ORDELEN EN SCHATTINGEN

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

De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Wonen Limburg Accent. Daarnaast worden er materiële inschattingen gemaakt bij de bepaling van de belastinglatenties. Het effect van deze schattingen is verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin de schattingswijziging plaatsvindt. Bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening zijn er een herrubricering doorgevoerd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de toelichting bij paragraaf Toerekening baten en lasten.

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 primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) 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'.

ALGEMEEN

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

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

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

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Computersoftware

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

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Wonen Limburg 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. Toerekening van rente vindt plaats zoals later beschreven. 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

Waarderingsgrondslag

Wonen Limburg Accent B.V. 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.

Het stelsel (grondslag) voor verwerking van groot onderhoud is in 2019 gewijzigd. Alle uitgaven voor groot onderhoud dienen bij eerste verwerking geactiveerd te worden, daar waar deze tot en met 2018 ook ineens ten laste van het resultaat gebracht konden worden.

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

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. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Wonen Limburg Accent B.V. heeft de acties om woningen te verkopen onder voorwaarden beëindigd waarbij lopende contractuele afspraken worden gerespecteerd.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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 latentie voor verkoop bestemd bezit en de latentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel, heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde per ultimo boekjaar. Wonen Limburg Accent sloop aan het einde van de exploitatieduur de woningen om voorts nieuwbouw te plegen en brengt de fiscale boekwaarde op het moment van sloop en nieuwbouw in als onderdeel van de fiscale vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt

de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afrekening plaats. Op basis van het beleid herhaalt deze cyclus zich in continuïteit waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkel moment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert en geen latente zichtbaar is in de balans.

De actieve latentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet gebaseerd op de geldende rente voor de langlopende leningen minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

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

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 "kopen dichterbij"

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

Bijzondere waardeveranderingen

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

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

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

VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Grondposities bestemd voor verkoop

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

ONDERHANDEN PROJECTEN

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

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

VORDERINGEN

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

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

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

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

Er is afgezien van het opnemen van een overzicht van het totaalresultaat over 2019 aangezien er geen rechtstreekse vermogensmutaties hebben plaatsgevonden.

VOORZIENINGEN

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

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

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. 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 woningverenootschap zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Wonen Limburg Accent rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

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

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

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

ALGEMEEN

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

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

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

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

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Opbrengstverantwoording algemeen

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

HUROPBRENGSTEN

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

Wonen Limburg Accent B.V. heeft besloten de feitelijke huurverhoging te beperken tot 1,64% voor alle huurders van de woongelegenheden (met uitzondering van vastgoed waarbij afwijkende afspraken gelden).

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. Hierbij kan worden gedacht aan: lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed, verhuurderheffing, huisvestingskosten.

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

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

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

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIEBEZIT

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

NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

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

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 vorderingen die tot de vaste activa behoren en van verplichtingen

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

De geactiveerde rente bedraagt 1,89%. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanzienlijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar 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 vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

TOEREKENING BATEN EN LASTEN

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

Bij het opstellen van de functionele indeling van boekjaar 2019 is geconstateerd dat er enkele posten, conform deze handleiding, beter passen bij een andere jaarrekeningpost. Dit betekent dat op enkele onderdelen sprake is van een gewijzigde presentatie. Uit hoofde van de vergelijkbaarheid zijn tevens de vergelijkende cijfers (2018) aangepast.

Samenvattend ziet dit als volgt uit:

POST	CIJFERS 2018 IN JAARREKENING 2018	VERGELIJKENDE CIJFERS 2018 IN JAARREKENING 2019	MUTATIE
Lasten servicecontracten	-608	-626	-18
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.672	-2.730	-58
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.287	-2.195	92
Opbrengsten overige activiteiten	11	25	14
Kosten overige activiteiten	-8	-38	-30
	-5.564	-5.564	-

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

Daarnaast is er een handleiding gepubliceerd welke richting geeft aan het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening door SBR Wonen. Deze handleiding geeft de hoofdkaders weer, hetgeen de onderlinge vergelijkbaarheid ten goede komt. De winst- en verliesrekening is opgesteld, gebruikmakend van deze handleiding. Het toepassen van deze handleiding heeft tot gevolg dat de saneringsheffing onder de overige organisatiekosten dient te worden verantwoord, in plaats van onder de overige directe operationele lasten exploitatiebezit. De aanpassing inzake de bijdrageheffing Aw is doorgevoerd in het huidige boekjaar, waarbij uit hoofde van vergelijkbaarheid tevens de vergelijkende cijfers zijn aangepast.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteitencategorieën:

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

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

12.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	2019	2018
1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Computersoftware		
Boekwaarde per 1 januari 2019	0	0
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0
Mutaties		
Investerings	164	0
Afschrijving	-16	0
	148	0
Boekwaarde per 31 december 2019		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	164	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-16	0
	148	0
Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving)	20%	0%

2 VASTGOEDBELEGGINGEN **2019**

VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

Het verloop van deze post is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	309.145
Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen	69.820
	378.965

Mutaties

Investeringen - initiële verkrijgingen	8.919
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	864
Investeringen - oplevering nieuwbouw	2.276
Herclassificatie van vastgoed van en naar Stichting Wonen Limburg	-14.384
Verkopen	-1.206
Waardeverandering vastgoedbeleggingen	17.078
Overboeking van / naar voorraden	357
	13.904

Boekwaarde per 31 december

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	284.412
Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen	108.456
	392.868

WAARDERINGSGRONDSLAG

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

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

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

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

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 3.788 (2018: 3.797) verhuureenheden.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 435 miljoen (2018: € 424 miljoen).

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 0,34%.

Daarnaast zijn er voor inflatie, verhuurderheffing en WOZ-waarde stijging de volgende uitgangspunten gehanteerd:

WAARDERING VASTGOED	2019	2020	2021	2022	2023 E.V.
Inflatie	2,60%	1,30%	2,10%	2,00%	2,00%
WOZ-waarde stijging	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

ZEKERHEDEN

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

VERZEKERINGEN

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

VERZEKERINGEN

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

(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.592	2.754
Cumulatieve herwaarderings	324	392
	2.916	3.146
Mutaties		
Mutatie herwaardering	116	-68
Woningen verkocht/teruggekocht	0	-162
	116	-230
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.592	2.592
Cumulatieve herwaarderings/bijzondere waardeverminderingen	440	324
	3.032	2.916

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUURWONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.279	313
Cumulatieve herwaarderings	299	25
	2.578	338
Mutaties		
Mutatie herwaardering	93	23
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.279	313
Cumulatieve herwaarderings/bijzondere waardeverminderingen	392	48
	2.671	361

* Per ultimo boekjaar zijn 19 eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2018 19 woningen). Indien deze woningen aan Wonen Limburg Accent te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

** Per ultimo boekjaar is 1 woning verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2018 1 woning). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg Accent heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.471	4.229
Cumulatieve herwaarderingen	-3.850	-2.695
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	244	0
	2.865	1.534
Mutaties		
Investeringen	4.272	2.242
Desinvesteringen	-189	0
Herclassificaties	104	0
Dotatie voorziening	-897	-1.155
Overboeking van MVA i.o. naar MVA i.e. - oplevering nieuwbouw	-2.276	0
Ontrekking voorziening	1.855	0
	2.869	1.087
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.223	6.471
Cumulatieve herwaarderingen	-2.733	-3.850
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	56	244
	5.546	2.865

(x € 1.000,-)

3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

LATENTE BELASTINGVORDERING(EN)	31-12-2019	31-12-2018
Actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit	0	12
Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	671	155
	671	167

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 7 jaar.

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit		
Stand per 1 januari	12	38
Mutatie boekjaar	-12	-26
	0	12

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

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel		
Stand per 1 januari	155	0
Mutatie boekjaar	516	155
	671	155

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

De nominale waarde bedraagt € 3.393.

Contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering, uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 1,48%, bedraagt in 2019 € 2.808 (2018: € 718).

Het gehanteerde gemiddelde vennootschapsbelastingtarief is 21,86% voor de periode 2020-2024.

Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

	31-12-2019	31-12-2018
Leningen u/g		
Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon	426	471

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon		
Stand per 1 januari	471	513
Aflossingen/onttrekkingen	-45	-42
	426	471

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.

Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'

Stand per 1 januari	16.181	16.547
Bijschrijving rente/indexering	958	1.272
Aflossingen/onttrekkingen	-1.489	-1.638
	15.650	16.181

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

(x € 1.000,-)

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

4 VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

Verkrijgingsprijs	553	910
-------------------	-----	-----

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 2 woningen en 1 parkeerplaats.

Grondposities bestemd voor verkoop

Vervaardigingsprijs	13.151	10.950
Voorziening voor verwachte verliezen	-8.994	-7.821
	4.157	3.129

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

(x € 1.000,-)

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

5 ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden werken op nieuwbouw verkoop incl. gefactueerde termijnen	0	1.189
--	---	-------

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	1.189	509
In-/desinvesteringen	0	873
Gefactureerde termijnen	0	-193
Herclassificatie naar MVA i.o.	-1.189	0
	0	1.189

(x € 1.000,-)

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

6 VORDERINGEN

Huurdebiteuren

Te vorderen huren zittende huurders	153	205
Te vorderen huren vertrokken huurders	144	74
	297	279
Voorziening wegens oninbaarheid	-117	-61
	180	218

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

(x € 1.000,-)

	AANTAL HUURDERS 31-12-2019	AANTAL HUURDERS 31-12-2018	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2019	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2018
Achterstand				
tot en met 1 maand	68	77	40	93
2 t/m 3 maanden	20	6	22	14
4 maanden en meer	40	48	91	98
	128	131	153	205

(x € 1.000,-)

VOORZIENING DUBIEUZE HUURDEBITEUREN	2019	2018
Stand per 1 januari	61	55
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	80	48
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-24	-42
Stand per 31 december	117	61

(x € 1.000,-)

	31-12-2019	31-12-2018
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Stichting Wonen Limburg	108	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vordering vennootschapsbelasting	0	458
Overige vorderingen		
Debiteuren niet zijnde huurders	-18	16
Nog te ontvangen creditfacturen	65	229
	47	245
Overlopende activa		
Nog te ontvangen verkoop woningen	264	43
Overige posten	0	3
	264	46
7 LIQUIDE MIDDELEN		
Rekening courant banken	23.064	14.809
Kas	3	1
	23.067	14.810

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

(x € 1.000,-)

8 EIGEN VERMOGEN	31-12-2019	31-12-2018
Aandelen kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 100 gewone aandelen nominaal € 100,00	10	10
Agio reserve		
Stand per 1 januari	174.429	174.429
Mutatie	0	0
	174.429	174.429

AGIO RESERVE

Aandelenkapitaal en agio reserve

Het aandelenkapitaal bedraagt €10.000. Dit betreffen 100 aandelen met een nominale waarde van € 100,- per stuk. Wonen Limburg Accent B.V. is op 15 december 2017 opgericht in het kader van de vanuit de Woningwet ingegeven juridische splitsing van het DAEB en niet-DAEB bezit. Zoals de wet voorschrijft hebben we met terugwerkende kracht financiële verantwoording afgelegd over de ontstane woningvennootschap per 1 januari 2017. Bij de oprichting van Wonen Limburg Accent B.V. is agio ontstaan ter hoogte van € 174.429.

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 2018 is als volgt:

(x € 1.000,-)

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

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2019 is als volgt:

(x € 1.000,-)

	VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	TOTAAL
Herwaarderingsreserve			
Stand per 1 januari 2019	48.930	247	49.177
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.559	0	-3.559
Realisatie uit hoofde van sloop	-72	0	-72
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	17.717	327	18.044
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-711	0	-711
STAND PER 31 DECEMBER 2019	62.305	574	62.879

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Overige reserves		
Stand per 1 januari	59.407	18.278
Uit resultaatbestemming	24.740	79.347
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-13.704	-38.218
STAND PER 31 DECEMBER	70.443	59.407

STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

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

RESULTAATBESTEMMING 2018

De jaarrekening 2018 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18 april 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2019

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

(x € 1.000,-)

9 VOORZIENINGEN	2019	2018
Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen	56	244
Voorziening verduurzaming	638	1.289
	694	1.533
<i>Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	244	0
Overige mutaties	-310	100
Dotatie in het boekjaar	366	144
Onttrekking in het boekjaar	-244	0
STAND PER 31 DECEMBER	56	244
<i>Voorziening verduurzaming</i>		
Saldo per 1 januari	1.289	0
Bij: dotatie in het boekjaar	402	1.289
Onttrekking	-1.053	0
STAND PER 31 DECEMBER	638	1.289

Deze voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

Vorig boekjaar is een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen tot en met 2020. In 2019 is besloten dit beleid te verlengen voor 2021 en 2022. Uit het verloopoverzicht van huidig boekjaar blijkt de uitnutting voor het jaar 2019 en de vorming van de voorziening voor de jaren 2021 en 2022.

(x € 1.000,-)

10 LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2019	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2020	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
<i>Het verloop van deze post is als volgt:</i>				
Kortlopend deel van de langlopende schulden	133.313	1.350	7.500	124.463
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.872	0	1.872	0
	135.185	1.350	9.372	124.463

(x € 1.000,-)

SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	2019	2018
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	134.663	0
Bij: nieuwe leningen	0	135.000
Af: aflossingen	-1.350	-337
Stand per 31 december	133.313	134.663
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.350	-1.350
Langlopend deel per 31 december	131.963	133.313

VREEMD VERMOGEN

Het vreemd vermogen bestaat uit commerciële leningen, afgesloten bij een consortium van twee banken. Het gaat ultimo 2019 in totaal om € 133,3 miljoen, met daarnaast een gecommiteerd deel van € 35 miljoen en een ongecommiteerd deel van € 15 miljoen. De gemiddelde rente van de leningenportefeuille ultimo 2019 bedroeg 1,89%. Wonen Limburg Accent heeft ten gunste van de kredietverstrekkers een recht van hypotheek eerste in rang tot een totaalbedrag van € 270 miljoen verstrekt alsmede een openbaar pandrecht op de bank rechten, de intra-groep rechten en de verzekeringsrechten, een stil pandrecht op de bestaande vorderingen en een bezitloos pandrecht op de roerende zaken. In de kredietovereenkomst zijn daarnaast afspraken gemaakt met de financier inzake de minimale hoogte van de DSCR en de maximale hoogte van de LTV.

RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM

De gemiddelde rente van de leningen ultimo 2019 bedroeg 1,89%. De leningenportefeuille bestaat uit lineaire en fixe leningen. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 1,35 miljoen in het volgend boekjaar.

MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningportefeuille ultimo 2019 bedraagt circa € 155 miljoen.

(x € 1.000,-)

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	31-12-2019	31-12-2018
Slimmer kopen	357	344
De eigen huurwoningen	1.514	1.514
	1.871	1.858

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUURWONINGEN	SLIMMER KOPEN
	2019	2018
Stand per 1 januari	1.514	344
Mutatie aandeel woningen verkocht onder voorwaarden	0	13
Stand per 31 december	1.514	357

(x € 1.000,-)

11 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2018	31-12-2017
Aflossingsverplichting langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.350	1.350
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	1.637	326
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Stichting Wonen Limburg	268	149
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vordering vennootschapsbelasting	51	0
Omzetbelasting	566	359
	617	359
Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	65	90
Overige posten	53	24
	118	114
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	7	7
Nog te ontvangen facturen	217	358
Vooruit ontvangen huur	214	180
	438	545

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 maximeren. 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

Dit betreft het risico dat Wonen Limburg Accent B.V. over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

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

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).

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

(x € 1.000,-)

RENTEPERCENTAGE	€	RESTERENDE LOOPTIJD	€
Roll over		< 1 jaar (kortlopend)	1.350
0% - 1%		van 1 tot 5 jaar	7.500
1% - 2%	64.188	van 5 tot 10 jaar	67.938
2% - 3%	69.125	van 10 tot 15 jaar	56.525
3% - 4%		van 15 tot 20 jaar	
4% - 5%		> 20 jaar	
5% - 6%			
> 6%			

**OVERIGE KASSTROOMRISICO'S LENINGEN OVERHEID 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	0,9%	14,2%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

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

De rente van de vast rentende 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 VOORWAARDELIJKE 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 projectontwikkeling B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent draagt de vennootschapsbelasting af over haar resultaat. Op grond van het feit dat Wonen Limburg Accent deel uit maakt van de fiscale eenheid is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

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

B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag € 10.000 (2018: € 479.000).

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie-investeringen verplichtingen voor € 1 miljoen (2018: 2,1 miljoen) aangegaan, waarvoor reeds een voorziening is getroffen ad. € 638.000 (2018 : € 1,3 miljoen).

C. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2019 en het resultaat over 2019.

12.6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2019	2018
12 HUROPBRENGSTEN		
Woningen en woongebouwen	16.805	16.192
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.768	2.892
	19.573	19.084
Huurderving wegens leegstand	-235	-279
Huurderving wegens oninbaarheid	-80	-48
	19.258	18.757
De huurderving wegens leegstand 1,2 % van de bruto-jaarhuur (vorig boekjaar 1,5 %).		
13 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	704	595
Huurdersonderhoud e.d. opbrengsten	102	96
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-9	-9
	797	682
Te verrekenen met huurders	-210	-90
	587	592
14 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	549	535
Huurdersonderhoud e.d.	105	91
	654	626
15 OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	3	0
16 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN		
Gas, water, elektra leegstand	4	2
Overige lasten	159	209
Subtotaal	163	211
Toegerekend via kostenverdeelstaat:		
Algemene beheerkosten	2.190	2.088
Algemene kosten	249	463
Afschrijvingskosten	12	0
Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat	2.451	2.551
Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen voor administratie	-21	0
Overige baten	-6	-12
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	-16	-20
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-43	-32
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.571	2.730

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 2019 € 1.100,- 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. Zoals vermeld in hoofdstuk 10.2 dienstverleningsovereenkomst wordt dit bedrag aangepast naar € 975,- vanaf 1 januari 2020.

(x € 1.000,-)

	2019	2018
17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
Kosten niet planmatig onderhoud	1.006	1.020
Kosten planmatig onderhoud	2.015	1.860
Totaal lasten onderhoud	3.021	2.880
Toegerekend via kostenverdeelstaat:		
Algemene beheerkosten Wonen Limburg	572	565
Algemene kosten	74	154
Afschrijvingen	4	0
Subtotaal	650	719
	3.671	3.599
18 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
Belastingen	1.010	916
Verzekeringen	140	127
Verhuurdersheffing	936	956
Erfpacht	3	2
	2.089	2.001
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.863	10.393

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2019	2018
19-20 OPBRENGTEN EN LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	25
Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-11
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	14
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
21 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	16.139	2.131
Verkoopkosten	-65	-257
Toegerekend via kostenverdeelstaat: afschrijvingen	-3	-8
Algemene beheerkosten Wonen Limburg	-62	-44
	16.009	1.822
22 MARKTWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-16.060	-3.503
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-51	-1.681
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
23 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-402	-1.288
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-2.064	-998
Terugneming waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	2.504	0
Geactiveerde rente ontroerende zaken in ontwikkeling	76	91
	114	-2.195
24 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Waardeverandering bestaand bezit	17.150	75.693
25 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Waardevermeerdering 'Kopen dichterbij'	982	1.310
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	10	-5
	992	1.305
26 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	21	-60
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.277	74.743

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	2019	2018
27 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	15	13
Opbrengsten van VoV-activiteiten	0	-20
Opbrengsten van overige dienstverlening	17	32
	32	25
28 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
Kosten van VoV-activiteiten	0	8
Overige lasten	23	32
	23	40
Netto resultaat overige activiteiten	9	-15
29 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
Bijdrageheffing AW	13	0
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2019	2018
30 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN		
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15	15
31 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Overige rentebaten	28	0
32 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rente leningen kredietinstellingen	-2.573	-227
Overige rentelasten en bankkosten	-163	-107
Rentelasten leningen aan groepsmaatschappijen	0	-2.218
	-2.736	-2.552
Financiële baten en lasten	-2.693	-2.537
33 BELASTINGEN		
<i>Belastingdruk winst-en-verliesrekening</i>		
De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:		
Vennootschapsbelasting	-2.156	-1.699
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkoop	-12	-26
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	516	155
	-1.652	-1.570

(x € 1.000,-)

AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT	2019	2018
Commercieel resultaat voor belastingen	26.393	82.233
Fiscaal meer onderhoudslasten / minder activeren	-252	-
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-336	-487
Elimineren commerciële waardeveranderingen vastgoed	-18.200	-75.966
Vorming herinvesteringsreserve	-361	-90
Overige	-383	-160
Fiscaal resultaat verkopen uit projecten	1.589	-
Fiscaal lagere boekwaarde verkopen	0	1.161
Overige	146	144
Aanwending compensabele verliezen	-	-
Belastbaar bedrag	8.596	6.835
Belastingbedrag 19,00% over € 200.000 (belastingjaar 2019)	-	-
Belastingbedrag 20,00% over € 200.000 (belastingjaar 2018)	-	40
Belastingbedrag 25,00% over meerdere	2.149	1.659
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	2.149	1.699
<i>Acute belastinglast/bate:</i>		
2015	-	-
2016	-	-
2017	9	-
2018	-	1.699
2019	2.149	-
Totaal acute belastinglast/bate	2.158	1.699
<i>Mutatie latente belastingen:</i>		
2019	-504	-129
Totaal latente belastinglast/bate	-504	-129
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	1.654	1.570
Totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen	6,27%	1,91%

De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 7,63% (2018: 1,91%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingdruk wordt in het jaar 2019 veroorzaakt de mutatie in de latentie voor woningverkopen en afschrijvingen.

12.7 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 16 april 2020

Raad van Bestuur

G.G.M.P. Peeters

W.N. Hazeu

13.

overige gegevens

13.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Aan de aandeelhouders van Wonen Limburg Accent B.V.

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Wonen Limburg Accent B.V. te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Wonen Limburg Accent B.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden 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.

PARAGRAAF TER BENADRIJING VAN DE IMPACT VAN COVID-19

Het coronavirus heeft ook invloed op Wonen Limburg Accent B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft het bestuur onder de 'Gebeurtenissen na balansdatum' de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan toegelicht.

Ook geeft zij, op basis van haar beste inschatting op het moment van ondertekening van de jaarrekening, aan dat het coronavirus van invloed zal zijn op de financiële prestaties en vastgoedwaardering en daarmee op relevante ratio's, maar dat zij voldoende ruimte in de ratio's ziet om deze effecten op te kunnen vangen.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

B. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van 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.

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap 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 vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Eindhoven, 16 april 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

13.2 STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

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

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.



**WONEN
LIMBURG
ACCENT**

HART
VOOR
HUREN

Postbus 1254
6040 KG Roermond

088 - 385 0800

post@wonenlimburg.nl
wonenlimburgaccent.nl