

WONEN  
LIMBURG  
ACCENT

HART  
VOOR  
HUREN

Jaarverslag 2020

# Kansen zien en benutten





Jaarverslag 2020

# Kansen zien en benutten

# Wonen Limburg Accent in het kort

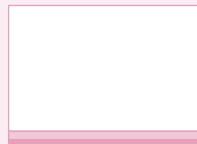
## PORTFOLIO

### AANTALLEN



□	1.860	(48%)
■	148	(4%)
■	1.839	(48%)
	<b>3.847</b>	<b>(100%)</b>

### MARKTWAARDE VERHUURDE STAAT (€ MLN)



□	387	(91%)
■	26	(6%)
■	14	(3%)
	<b>427</b>	<b>(100%)</b>

### HUUROPBRENGSTEN (x € 1.000,-)



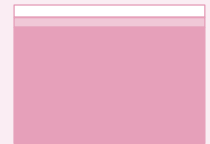
□	17.137	(87%)
■	1.947	(10%)
■	586	(3%)
	<b>19.670</b>	<b>(100%)</b>

### HUURDERVING (x € 1.000,-)



□	268	(71%)
■	24	(6%)
■	85	(23%)
	<b>378</b>	<b>(100%)</b>

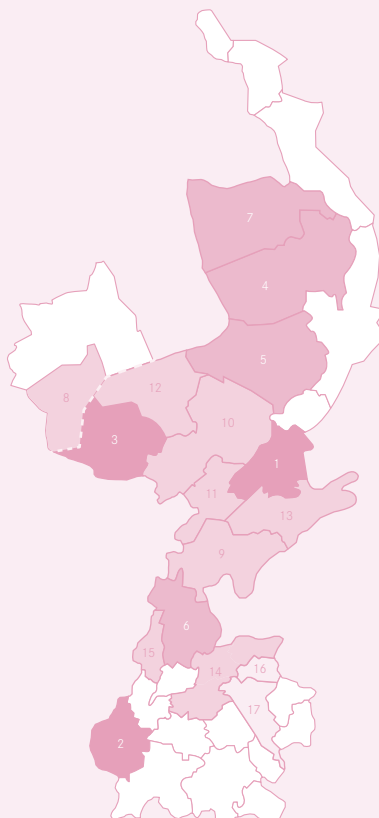
### HUURDERVING T.O.V. HUUROPBRENGSTEN



□	1,57%
■	1,25%
■	14,51%
	<b>1,92%</b>

(wegens leegstand)

□ Woningen ■ BOG + MOG ■ Parkeerplaatsen en overig



### GEMEENTEN

#### ■ Groeigemeenten

	aantal woningen	(x € mln.)
1 Roermond	149	30,7
2 Maastricht	73	20,4
3 Weert	339	72,9

#### ■ Anticipeergemeenten stedelijk

4 Horst aan de Maas	218	45,0
5 Peel en Maas	309	61,2
6 Sittard-Geleen	149	29,7
7 Venray	406	81,4

#### ■ Anticipeergemeenten landelijk

8 Cranendonck	34	8,8
9 Echt-Susteren	12	2,1
10 Leudal	10	2,4
11 Maasgouw	23	4,8
12 Nederweert	10	1,0
13 Roerdalen	19	3,9
14 Beekdaelen	4	0,8
15 Stein	36	8,0

#### □ Krimp gemeenten

16 Brunssum	22	4,0
17 Heerlen	47	9,6

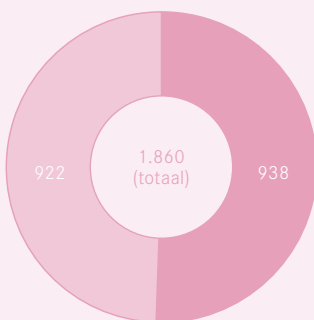
#### □ Overig

We kochten 55 woningen,  
3 bedrijfsruimten en 68  
parkeerplaatsen aan.

KENGETALLEN	2020	2019
<b>De huur</b>		
Gemiddelde huurprijs van onze woningen in €	792	736
Totale huuropbrengst (€ miljoen)	19,7	19,6
Huurderving in % van de jaarhuur	1,9%	1,2%
Mutatiegraad	11,2%	14,1%
<b>De waarde</b>		
Gemiddelde waarde van onze woningen in €	207.870	194.051
Totale waarde woningen (€ miljoen)	386,5	356,7
<b>Balans en resultaten</b>		
Solvabiliteit eigen vermogen	69%	69%
Loan to Value	36,2%	35,8%
DSCR	2,62	2,68

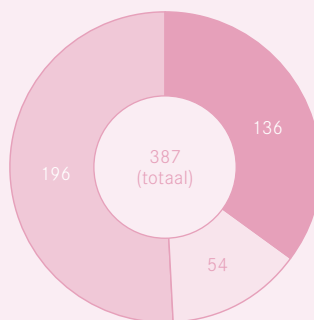
We renoveerden 22  
woningen naar label A en  
legden 300 zonnepanelen  
op 37 woningen.

**TYPE WONINGEN  
(AANTALLEN)**



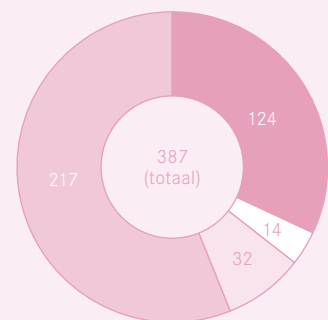
■ EGW (50,4%)  
■ MGW (49,6%)

**HURSEGMENTEN  
(WAARDE IN € MLN)**



■ Sociaal < € 737 (35%)  
■ Middenhuur € 737 - € 950 (51%)  
■ Duur > € 950 (14%)

**PER REGIO  
(WAARDE IN € MLN)**



■ Groeigemeenten (561 woningen)  
■ Anticipeergemeenten stedelijk (1.082 woningen)  
■ Anticipeergemeenten landelijk (148 woningen)  
■ Krimp gemeenten (69 woningen)

# Inhoudsopgave

## BESTUURSVERSLAG

<b>1. KANSEN ZIEN EN BENUTTEN</b>	<b>6</b>	<b>8. SAMENWERKEN</b>	<b>19</b>
		8.1 Stichting Huurdersraad Wonen Limburg	19
<b>2. OVER WONEN LIMBURG ACCENT</b>	<b>7</b>	8.2 Ketenpartners	19
2.1 Strategische koers	7	8.3 Gemeenten en andere partners	20
2.2 Maatschappelijke belegger in middensegment huurwoningen	7	<b>9. HUURDERSTEVREDENHEID</b>	<b>21</b>
2.3 Doelstellingen	7	9.1 Huurderstevredenheidsscore	21
2.4 Kernactiviteiten	7	9.2 Aandachtspunten	21
<b>3. STRATEGIE EN LANGE TERMIJN DOELSTELLINGEN</b>	<b>8</b>	<b>10. ORGANISATIE</b>	<b>22</b>
3.1 Onze visie	8	10.1 Organisatiestructuur	22
3.2 Ontwikkelingen woningmarkt		10.2 Dienstverleningsovereenkomst	22
3.3 Toekomst	9	<b>11. GOVERNANCE EN RISKMANAGEMENT</b>	<b>23</b>
3.4 Toekomstige kasstromen en financieringsbehoeften	9	11.1 Wetten en regels	23
		11.2 Risico- en prestatie management	23
<b>4. FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN 2020</b>	<b>11</b>		
4.1 Exploitatie	11		
4.2 Ratio's	12		
4.3 Portefeuille rendement	12		
4.4 Herkend resultaat	13		
<b>5. MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN</b>	<b>14</b>		
5.1 Algemeen	14		
5.2 Ontwikkeling in verduurzaming	14		
<b>6. VASTGOED</b>	<b>16</b>		
6.1 Portefeuillegroei	16		
6.2 Aankoop	16		
6.3 Nieuwbouw	16		
6.4 Genomen besluiten uitbreiding	17		
6.5 Verkoop	17		
6.6 Onderhoud	17		
<b>7. LEEFBAARHEID</b>	<b>18</b>		
7.1 Aandacht voor leefbaarheid	18		
7.2 Dag van het huren	18		

## JAARREKENING

<b>12. JAARREKENING 2020</b>	<b>28</b>
12.1 Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)	28
12.2 Winst- en verliesrekening over 2020	31
12.3 Kasstroomoverzicht over 2020	32
12.4 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	34
12.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	36
12.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	37
12.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	41
12.8 Grondslagen voor de opstelling van het kastroomoverzicht	43
12.9 Toelichting op de balans per 31 december 2020	44
12.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	62
12.11 Ondertekening van de jaarrekening	68

## OVERIGE GEGEVENS

<b>13. OVERIGE GEGEVENS 2020</b>	<b>69</b>
13.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	69
13.2 Statutaire regeling winstbestemming	71

# 1. Kansen zien en benutten

2020 was op veel fronten een bijzonder jaar. Natuurlijk zagen we de gevolgen van de coronavirusuitbraak. We werkten thuis en hielden afstand, waardoor we sommige bedrijfsprocessen moesten aanpassen. Voor grote vertragingen heeft het gelukkig niet gezorgd en het beheer van onze woningen kon grotendeels gewoon plaatsvinden. Welke gevolgen corona en de coronamaatregelen op de langere termijn hebben voor onze huurders, moet de toekomst uitwijzen.

## **ANDERS DAN VERWACHT**

Bijzonder was 2020 ook in het licht van onze acquisities. Van de eind 2019 begrote acquisities vond er vrijwel geen plaats. In plaats daarvan stapten we in projecten die we in 2019 nog niet in het vizier hadden. Dat is inherent aan de positie die we innemen op de woningmarkt. We zijn weliswaar een verlengstuk van Stichting Wonen Limburg, maar zijn door de aard van ons vastgoed vaak in competitie met commerciële ontwikkelaars en beleggers. Dat betekent dat we snel en flexibel kansen in de markt moeten zien en benutten. Tegelijkertijd houden we in ons assetmanagement scherp onze strategische doelstellingen in de gaten. Het nastreven van gemengde wijken is naast het realiseren van commerciële rendementen een belangrijke factor in onze afwegingen bij acquisitie.

## **GEVOEL VAN URGENTIE**

We zien dat in steeds meer gemeenten de planvormingsprocedures zeer veel tijd innemen. Terwijl er in de hele provincie een behoorlijke opgave ligt voor Wonen Limburg, óók op het gebied van middenhuur. Een gevoel van urgentie zouden we in sommige procedures graag meer terugzien.

## **MAATSCHAPPELIJKE CONTEXT VERANDEREN**

Bij ontwikkelings- en herstructureringsopgaven kiezen we steeds vaker voor een totaalconcept, waarbij de sociaal-maatschappelijke opgave leidend is. Door sociaal in te grijpen in een gebied proberen we samen met stakeholders de maatschappelijke context te veranderen. Met Wonen Limburg Accent heeft Wonen Limburg een sterk instrument in handen om te bouwen aan gemengde wijken, waar mensen van verschillende achtergronden en met verschillende inkomensniveaus zich thuis voelen.

*Wonen Limburg Accent*

*Ger Peeters (executive 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 € 1.050,- aan huishoudens met een inkomen tot circa € 65.000,-.

## 2.2 MAATSCHAPPELIJKE BELEGGERS 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 1.860 woningen, twee intramurale eenheden, 146 bedrijfsmatige vastgoedobjecten en 1.823 parkeerplaatsen en 16 overig bezit in exploitatie.

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 die voortvloeien uit ons strategisch voorraadbeleid:

- 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 voornamelijk 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 CO<sub>2</sub>-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 € 37.000,- tot € 65.000,-, voor de huurprijscategorie van € 737,14 tot € 1.050,-.
- 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 hypotheekvereisten. 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.

## Strategie en lange termijn doelstellingen

### 3.1 ONZE VISIE

De vraag naar huurwoningen in het middensegment blijft toenemen en het aanbod is beperkt. Op de huurmarkt voor het middensegment ligt de komende jaren dus een grote opgave. Wonen Limburg Accent ziet voor huurders met een inkomen van € 37.000,- tot € 65.000,- kansen in het geliberaliseerde huursegment. Met woningen in de huurprijs categorie van de liberalisatiegrens tot € 1.050,- bieden we ook huishoudens met een laag middeninkomen een passende woning. 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 circa 4.000 vrijesectorwoningen biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

#### 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.

### 3.2 ONTWIKKELINGEN WONINGMARKT

We zien de volgende ontwikkelingen op de woningmarkt:

- De vraag naar betaalbare woningen in het huursegment van de liberalisatiegrens tot € 1.050,- blijft toenemen, mede voor woningzoekenden die niet (meer) terecht kunnen in de sociale huursector. Ook de financierbaarheid speelt een rol, door de sterk oplopende huizenprijzen en strengere financieringsvoorwaarden.
- Het aantal nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment blijft achter, mede gezien de stijgende bouwkosten (en invoering BENG vanaf 1 januari 2021) en de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties.

Daarom is er ook aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed.

- Naast de vraag naar reguliere middenhuurwoningen stijgt de vraag naar zorgwoningen door de toenemende vergrijzing en extramuralisering.
- Met het oog op de oplopende tekorten vraagt de politiek van woningcorporaties een actievere rol in de realisatie van middenhuurwoningen, met als gevolg het tijdelijk niet handhaven van de markttoets (ingang per 1 januari 2021).
- Minister Ollongren heeft onlangs bekend gemaakt dat de huur van sociale huurwoningen in 2021 niet mag worden verhoogd per 1 juli. Voor woningen in het geliberaliseerde segment geldt er geen maximale huurverhoging.
- We zien een toenemende verschotting in de woningmarkt door de aanpassing van inkomensgrenzen. Een integrale aanpak op de woningmarkt wordt steeds urgenter.

#### 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 deze 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 duurzaam zijn in de zin van blijvend betaalbaar, maar ook door circulair materiaalgebruik. Daarnaast zetten we actief in op woonvormen waarbij menging van bewonersgroepen kan worden gerealiseerd, om zo optimaal invulling te geven aan een gevarieerde wijkopbouw.

### 3.3 TOEKOMST

In de afgelopen jaren hebben we Wonen Limburg Accent als entiteit vormgegeven en is een groot deel van de initiële doelen gerealiseerd. Zo zien we dat de voorgenomen groei versneld wordt gerealiseerd. Terwijl de afgelopen jaren de aandacht vooral uitging naar de inbedding en stabilisatie van de nieuwe entiteit, ontstaat er nu ruimte om Wonen Limburg Accent verder te ontwikkelen.

Wonen Limburg Accent zal steeds blijven acteren als een commerciële organisatie met een maatschappelijke doelstelling. De balans tussen maatschappelijke en commerciële belangen is mede bepalend voor de rendementsdoelstellingen, naast specifieke vastgoedkenmerken zoals regio, locatie, en courantheid. Naast de bestaande activiteiten gaat Wonen Limburg Accent zich enerzijds richten op investeringen in vastgoed van andere corporaties (niet-DAEB) binnen en buiten Limburg, anderzijds op investeringen in commercieel vastgoed. De activiteiten sluiten steeds aan op de volkshuisvestelijke opgave. Wonen Limburg Accent wil één totaalconcept aanbieden. In dit totaalconcept komen de sterke punten van onze organisatie goed tot hun recht: de brede maatschappelijke oriëntatie waarmee we zelf sturing geven aan geïntegreerde wijken en de gezamenlijke aanpak van ontwikkelings- en exploitatietrajecten. In de loop van 2021 ontwikkelen we de strategie van Wonen Limburg Accent verder door.

#### ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Door een continue professionalisering van portefeuille- en assetmanagement en door gebruik te maken van de nieuwste tooling, optimaliseren we onze inzichten in de portefeuille en biedt dit de mogelijkheden om de potenties in ons woningbezit optimaler te kunnen realiseren.

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.

#### CORONAVIRUS

De uitbraak van het coronavirus in 2020 is een ingrijpende gebeurtenis voor heel Nederland en dus ook voor al onze werknemers, bewoners en andere betrokkenen. Wonen Limburg heeft een crisisteam aangesteld dat dagelijks de

ontwikkelingen volgt en besluiten neemt om de impact zo beheersbaar mogelijk te houden. De totale gevolgen op langere termijn van corona en de bijbehorende maatregelen zijn eind 2020 nog niet geheel te overzien. Wel kunnen we al aangeven dat Wonen Limburg Accent beperkt last zal hebben van teruglopende huurinkomsten. Ook een daling in bijvoorbeeld de waarde van ons bezit past naar verwachting binnen de marges die er zijn bij de financiële ratio's.

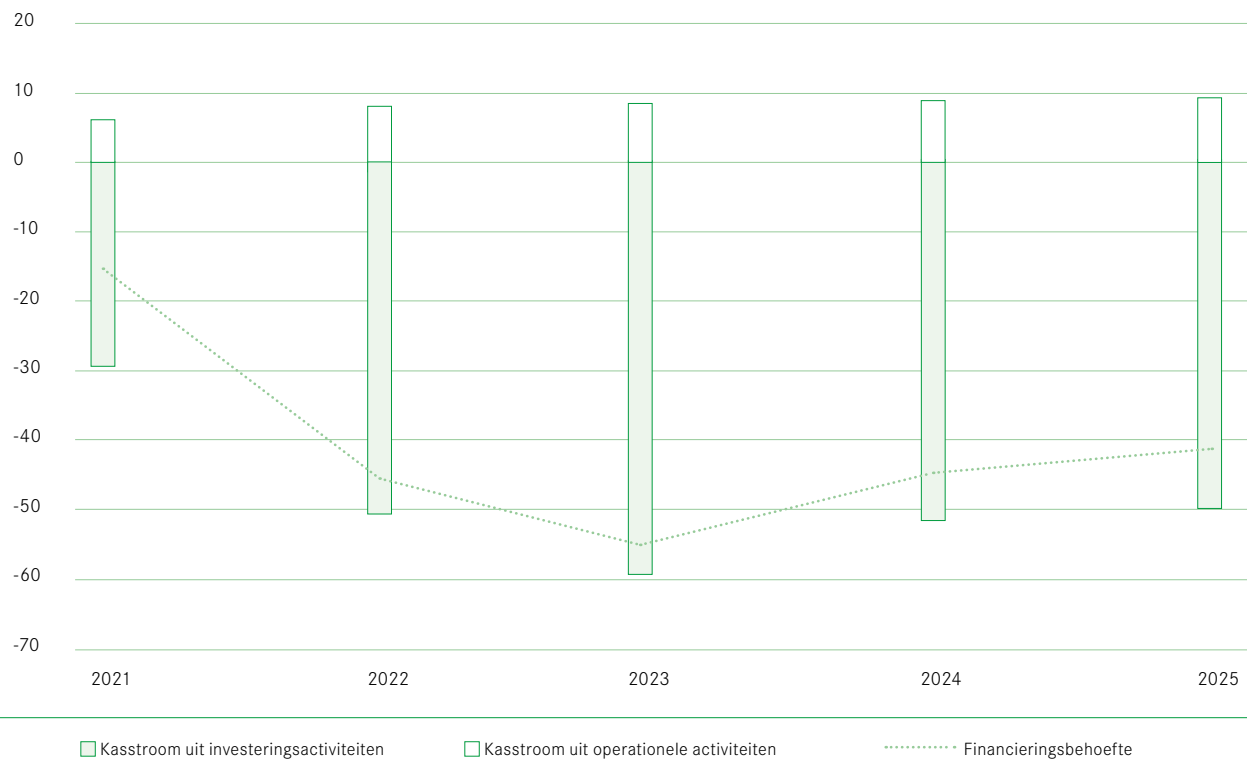
Wonen Limburg Accent schat de impact van de coronapandemie op de financiële continuïteit van de organisatie als beperkt in. We zijn daarom van mening dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid over de continuïteit.

### 3.4 TOEKOMSTIGE KASSTROMEN EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

In de periode 2021 - 2025 bedraagt de operationele kasstroom van Wonen Limburg Accent ongeveer € 41 miljoen, de (des)investeringskasstroom ongeveer -/- € 250 miljoen en de financieringskasstroom ongeveer -/- € 9 miljoen. Eind 2025 bedraagt het saldo liquide middelen naar verwachting ruim € 207 miljoen negatief. We beschikken over een gecommiteerde faciliteit van € 35 miljoen waarmee we toekomstige investeringen kunnen financieren. Van deze faciliteit is eind 2020 € 13,5 miljoen gebruikt. In 2020 is voor ongeveer € 19 miljoen aan bestuursbesluiten genomen. Deze kunnen gefinancierd worden met de bestaande liquiditeiten en de investeringsfaciliteit. Voor aanvullende investeringen moeten we tijdig nieuwe financiering aantrekken.

## TOEKOMSTIGE KASSTROMEN EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

(x € mln.)



# 4. Financiële ontwikkelingen 2020

## 4.1 EXPLOITATIE

(x € 1.000,-)

EXPLOITATIE	2020	2019	2020	2019
<b>Totale brutohuuropbrengst</b>	<b>19.670</b>	<b>19.573</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Huurderving	-465	-315	-2,36%	1,61%
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>19.205</b>	<b>19.258</b>	<b>97,64%</b>	<b>98,39%</b>
Onderhoudskosten	-3.991	-3.671	-20,29%	18,76%
Lasten verhuur en beheer	-2.547	-2.571	-12,95%	13,14%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.149	-2.089	-10,93%	10,67%
Servicekosten eigen rekening (saldo opbrengsten / kosten)	-67	-64	-0,34%	0,33%
<b>Netto exploitatieopbrengsten</b>	<b>10.451</b>	<b>10.863</b>	<b>53,1%</b>	<b>55,5%</b>

De netto exploitatieopbrengsten zijn 3,8% lager dan in 2019. De gestegen huurderving als indirect gevolg van corona en de technische leegstand, vormen samen met de gestegen onderhoudskosten de voornaamste redenen voor de daling van de netto exploitatieopbrengsten. Daarnaast zijn de overige directe operationele lasten van de exploitatie van ons bezit gestegen.

## 4.2 RATIO'S

RATIO'S	2020	2019
LTV (cf. kredietovereenkomst)	36,2%	35,8%
LTV (marktwaarde)	34,1%	33,9%
Solvabiliteit (marktwaarde)	69,4%	68,9%
DSCR	2,62	2,68
ICR	3,03	3,47
REV	11,8%	8,4%
RVV	1,9%	1,9%
RTV	8,1%	6,7%

De loan-to-value (LTV) in bovenstaande tabel geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen en de marktwaarde verhuurde staat van de registergoederen waar een eerste hypotheek op is gevestigd. Het vreemd vermogen bestaat uit commerciële leningen, afgesloten bij Rabobank en BNG. Eind 2020 bedraagt het vreemd vermogen € 145,5 miljoen. Daarnaast maken een gecommiteerde investeringsfaciliteit van € 21,5 miljoen en een ongecommiteerde faciliteit van € 15 miljoen voor een continue groei in het middenhuursegment onderdeel uit van de kredietovereenkomst met beide banken.

De verhouding tussen het vreemd vermogen en het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedroeg eind 2020 34,1% tegenover 33,9% eind 2019.

De solvabiliteit bedroeg eind 2020 69,4% ten opzichte van 68,9% eind 2019. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen op basis van de marktwaarde verhuurde staat.

De debt service coverage ratio (DSCR) geeft de betaalcapaciteit weer in verhouding tot de rente- en aflossingsverplichting. De DSCR over 2020 bedroeg 2,62. Deze voldoet ruimschoots aan de gestelde verplichtingen conform de kredietovereenkomst.

De interest coverage ratio (ICR) is gedaald van 3,47 in 2019 naar 3,03 in 2020. De daling wordt veroorzaakt door onder andere de stijging van onderhoudsuitgaven, vennootschapsbelasting en de overige bedrijfsuitgaven.

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

## 4.3 PORTEFEUILLE RENDEMENT

Het portefeuillerendement voor 2020 voor Standing Investments (portefeuilledeed exclusief aan- en verkopen), opgesplitst in een direct rendement (netto exploitatieresultaat) en een indirect rendement (waardeontwikkeling), bedraagt respectievelijk 3,76% en 6,67%. Het driejaarsgemiddelde bedraagt hierdoor respectievelijk 3,60% en 10,97%, waardoor het totale rendement 14,57% bedraagt over de jaren 2018- 2020.



#### 4.4 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:

(x € 1.000,-)

JAARRESULTAAT HERREKEND	2020	2019
<b>Resultaat na belastingen (A)</b>	<b>35.287</b>	<b>24.740</b>
<b>Correcties:</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille [22]	-87	114
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille [23, 24 en 25]	27.641	18.162
Netto resultaat overige activiteiten [26 en 27]	11	9
Resultaat financiële baten en lasten [29, 30 en 31]	-2.748	-2.693
Belastingen [32]	-241	-1.652
<b>Totaal correcties (B)</b>	<b>24.576</b>	<b>13.940</b>
<b>HERREKENING JAARRESULTAAT(A-B)</b>	<b>10.711</b>	<b>10.800</b>

Het gerealiseerde resultaat bedroeg in 2020 € 35,3 miljoen (2019: € 24,7 miljoen). Het gerealiseerde resultaat was hiermee 43% hoger dan het gerealiseerde resultaat in 2019. Zoals eerder vermeld zijn in het gerealiseerde resultaat ook diverse niet-operationele posten begrepen.

Het genormaliseerde resultaat over 2020 bedraagt € 10,7 miljoen en is daarmee nagenoeg gelijk aan het genormaliseerde resultaat over 2019 ad € 10,8 miljoen. De voornaamste niet-operationele posten zijn:

- De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn een last van € 87 duizend, welke voornamelijk worden veroorzaakt door de benutting van de voorziening verduurzaming van € 251 duizend negatief. Daarnaast is het saldo van de waardevermeerderingen en waardeverminderingen op projecten in ontwikkeling, inclusief de geactiveerde uren circa € 164 duizend positief.
- Het vastgoed (in exploitatie, verkocht onder voorwaarden en bestemd voor verkoop) wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Zowel in 2019 als in 2020 zijn de marktwaardes van het vastgoed gestegen, en in 2020 bedraagt deze stijging 6,7% vergeleken met 3,6% in 2019. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille komt daarmee over 2020 uit op € 27,6 miljoen (2019: € 18,2 miljoen).
- Het resultaat financiële baten en lasten bedraagt +/- € 2,7 miljoen en is daarmee gelijk aan 2019. De rentelasten betreffen een lening bij de kredietinstelling ter hoogte van € 2,5 miljoen (2019: € 2,6 miljoen) en € 0,2 miljoen (2019: € 0,1 miljoen) overige rentelasten en bankkosten.
- De belastingen ad € 0,3 miljoen (2019: € 1,7 miljoen) komen tot stand door een acute belastingdruk van € 0,4 miljoen (2019: € 2,2 miljoen), verminderd door een mutatie in de belastinglatentie van € 0,1 miljoen (2019: € 0,5 miljoen).

# 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 en huurdersorganisaties 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 LANGE TERMIJN DOELSTELLINGEN

Onze lange termijn doelstellingen 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.

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.

### ENERGIE-INDEX

In 2020 renoveerden we 22 woningen van gemiddeld energielabel D naar energielabel A. De werkzaamheden bestonden daar waar mogelijk uit vloer- en spouwisolatie, dakisolatie, een nieuwe HR-ketel, HR++ glas en nieuwe kozijnen.

Daarnaast zijn in 2020 300 zonnepanelen op 37 woningen geplaatst. Dat is een gemiddelde van circa acht zonnepanelen per woning met een opbrengst van circa 2.000 Kwh per woning.

Dit resulteerde eind 2020 in de energie-indexen en energielabels zoals in de tabel en grafiek hiernaast weergegeven. De gemiddelde energie-index voor Wonen Limburg Accent bedraagt nu 1,13. 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.

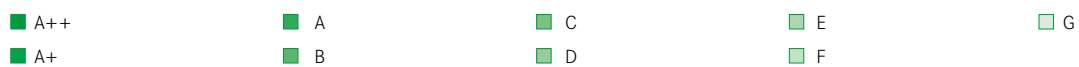
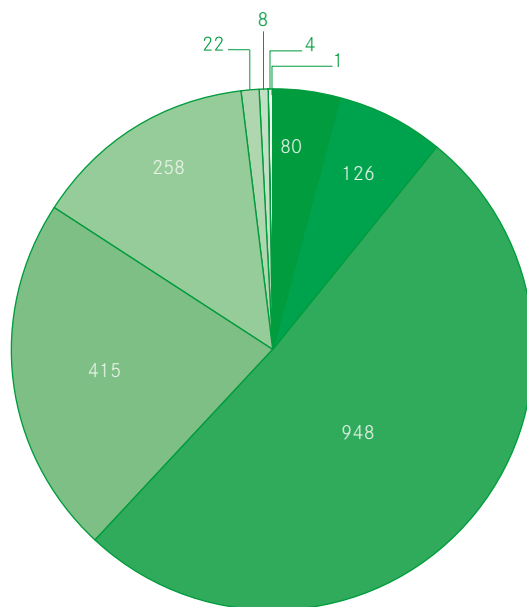


## ENERGIELABELS EIND 2020

LABELS	AANTAL WONINGEN
A++	80
A+	126
A	948
B	415
C	258
D	22
E	8
F	4
G	1
<b>TOTAAL</b>	<b>1.862</b>

In deze tabel zijn de woningen (incl. intramuraal), opgenomen. Een aantal verhuureenheden hebben geen label of zijn niet labelplichtig.

## ENERGIELABELS EIND 2020



# 6. Vastgoed

## 6.1 PORTEFEUILLEGROEI

In 2020 werkten we aan de invulling van het businessplan en de groei van de portefeuille. Dit deden we door bestaande complexen aan te kopen en nieuwbouwprojecten te realiseren. Onze groei bleef in 2020 beperkt. Gezien het aantal projecten dat in ontwikkeling is of waarvoor besluitvorming is opgehaald, kunnen we de toevoegingen voor de komende jaren wel waarborgen. Deze lijn zetten we in 2021 door, om zo te voldoen aan onze groeidoelstelling.

In 2020 initieerden we andere projecten dan we in de begroting hadden voorzien. Dit komt deels doordat we de projecten voor Wonen Limburg Accent vaak vanuit de markt acquireren. Daardoor is de 'lead time' korter en is de zekerheid dat we daadwerkelijk tot een deal komen geringer. We moeten bij Wonen Limburg Accent dus op een opportunistischer wijze acteren dan bij Stichting Wonen Limburg. De projecten die we eind 2019 hebben begroot zijn nagenoeg allemaal niet gerealiseerd, maar daarvoor in de plaats zijn andere projecten uit de markt geacquireerd.

De voor 2020 begrote aantallen woningen zijn helaas niet gerealiseerd. Deels doordat we andere projecten acquirerden dan begroot, deels vanwege vertraging door tegenvallende planprocedures en -processen. In het bijzonder zien we dat bestemmingsplanwijzigingen veel tijd vergen. Gemeenten geven vaak aan dat zij kampen met een krappe ambtelijke capaciteit, waardoor planprocedures onvoldoende voortvarend worden opgepakt.

## 6.2 AANKOOP

In 2020 kochten we 17 woningen, 3 bedrijfsruimten en 18 parkeerplaatsen in het complex Smithlaan in Sittard en namen die in exploitatie. Ook kochten we 50 parkeerplaatsen behorende bij het Wauwhaus, een complex voor studentenhuysvesting in Maastricht. Ook in Maastricht verwierven we aan de Groene Loper een appartementengebouw met 38 woningen. Dit project is nog in aanbouw en wordt in 2022 opgeleverd.

## 6.3 NIEUWBOUW

We realiseerden in 2020 8 woningen in het project Piushof in Panningen.

Er wordt volop gebouwd voor Wonen Limburg Accent. Een overzicht van projecten die in uitvoering zijn:

- De Kluis in Weert. In dit voormalige bankgebouw realiseren we in totaal 31 luxe appartementen. De oplevering is gepland voor februari 2021.
- Loft 33 in Weert. In dit voormalige kantoorgebouw komen in totaal 33 luxe loftwoningen. De nieuwe bewoners kunnen er in juli 2021 in.
- De nieuwbouw van Hof van Langfoor in Sittard is nagenoeg gereed. De verhuur is op 8 december 2020 gestart en in maart 2021 kunnen de nieuwe bewoners verhuizen.
- In Venlo wordt hard gewerkt aan de nieuwbouw van Nieuw Manresa. Op een voormalige kloosterlocatie verrijst een nieuwbouwwijk met koop- en huurwoningen en appartementen. Voor Wonen Limburg Accent worden twee woongebouwen neergezet met in totaal 42 luxe appartementen. De verhuur is gestart, zodat de nieuwe bewoners in april 2021 hun intrek kunnen nemen.
- In Aan de Heuvel in Venray staan straks 16 nieuwe eengezinswoningen. Alle woningen zijn inmiddels verhuurd. Begin februari 2021 ontvangen de bewoners de sleutels.
- In Maastricht worden in de nieuwbouwwijk Trichterveld 14 levensloopbestendige woningen gebouwd. In februari 2021 kunnen de bewoners verhuizen naar hun nieuwe woning.

## 6.4 GENOMEN BESLUITEN UITBREIDING

Om de groei van de portefeuille te borgen, namen we in 2020 besluiten voor 82 woningen:

- Hoebenakker in Nederweert: 4 middenhuur, 3 koopwoningen en 6 sociale huurwoningen.
- De Kluis in Weert: 31 appartementen.

### *Aankopen nieuwbouw*

- De Groene Loper in Maastricht: 38 appartementen.
- Wauwhaus in Maastricht: 50 parkeerplaatsen (de wooneenheden kocht Stichting Wonen Limburg aan).

### *Transformatie bestaand vastgoed*

- In 2020 is het oude politiebureau in Herkenbosch verbouwd voor de zorgorganisatie Heppie Deejs (dagbesteding).

## 6.5 VERKOOP

De verkoopdoelstelling voor Wonen Limburg Accent is beperkt. De doelstelling is om jaarlijks maximaal 10 woningen te verkopen. We verkochten in 2020 1 intramurale eenheid, 2 garageboxen en 5 woningen.

## 6.6 ONDERHOUD

In 2020 is het planmatig onderhoud en contractonderhoud volgens de begroting uitgevoerd. We hebben een inhaalslag ingezet op het vraaggestuurd binnenonderhoud (vervanging van keukens, badkamers en toiletten), die in 2021 een vervolg krijgt.

# 7.

## Leefbaarheid

### 7.1 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. Voor Wonen Limburg Accent wordt een externe medewerker voor de leefbaarheid ingezet. 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.

### 7.2 DAG VAN HET HUREN

Evenementen zoals de Dankjeweldagen voor vrijwilligers en de Dag van het Huren zijn in de afgelopen jaren steeds waardevolle contactmomenten geweest, waarbij we met de input van de bewoners betere invulling konden geven aan onze participatie-opgave. Helaas konden deze dagen in het verslagjaar niet doorgaan vanwege corona.

# 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. De raad 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 2020 maakte de Huurdersraad onder meer afspraken met Wonen Limburg Accent over de (inflatievolgende) huurprijsaanpassing van 2021. Daarnaast bracht de Huurdersraad advies uit over het Portefeuilleplan 2020-2030. Ook adviseerde de Huurdersraad positief over de aankoop door Wonen Limburg Accent van een bestaand wooncomplex gelegen aan de Smithlaan 91-127 in Sittard. In een themasessie bespraken we met de Huurdersraad de strategische doelen van Wonen Limburg Accent na 2020.

### 8.2 KETENPARTNERS

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

#### NIET-PANMATIG ONDERHOUD

In 2013 startten we een ketensamenwerkingstraject voor het niet-planmatig onderhoud van ons bezit. We zijn een intensieve samenwerking aangegaan met zeven onderhoudsbedrijven, onze ketenpartners NPO:

- Graus Bouw B.V.
- Smeets Groep B.V.
- Bouwbedrijven Jongen B.V.
- Jac Ruyters Limburg B.V.
- Janssen de Jong Bouw Zuid B.V.

- Raedts Bouwbedrijf B.V.
- Maasveste Berben Bouw B.V.

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

#### EFFECTEN VAN HET CORONAVIRUS

Vanwege het coronavirus werkten we in 2020 vaak thuis en beperkten we sociale contacten. Deze maatregelen hadden gevolgen voor de operationele processen binnen de ketensamenwerking en vroegen veel van de flexibiliteit van iedereen binnen de keten. Dankzij ieders inspanningen zijn we er in geslaagd om de primaire activiteiten binnen niet-planmatig onderhoud, zoals de afhandeling van reparatieverzoeken, het vraaggestuurd binnenonderhoud en mutatiwerkzaamheden 'gewoon' uit te voeren.

#### INTEGRALE DIENSTVERLENING ONDERHOUD

In 2020 startten we het traject 'integrale dienstverlening onderhoud'. Het doel is om het werkproces verder te verbeteren en het dienstverleningsniveau voor huurders te optimaliseren. Dat doen we door integraliteit, effectiviteit en efficiency te bewerkstelligen in de organisatie voor de drie pijlers:

- planmatig onderhoud
- niet-planmatig onderhoud
- energie/renovatie

Deze integraliteit borgen we ook in de markt-/ketensamenwerking. Dit laatste kan resulteren in een vernieuwde samenwerking met de markt.

### **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 zijn medewerkers uit het team Publieke Waarde actief. Zij onderhouden 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 2021. 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**

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 2020 zijn we verder op zoek gegaan naar partners waarmee we samen onze maatschappelijke opgave kunnen vervullen. Zo onderzoeken we strategische samenwerkmogelijkheden 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.

# 9. Huurders- tevredenheid

## 9.1 HUURDERSTEVREDENHEIDSSCORE

Bij de verhuur van woningen in de vrije sector hoort een passend serviceniveau. In 2020 hebben we onze dienstverlening daarom verder doorontwikkeld.

## 9.2 AANDACHTSPUNTEN

Samen met onze ketenpartners hebben we ook in 2020 extra aandacht besteed aan het verhuur- en mutatieproces, om de woningen tijdig en goed op te leveren. Ontevredenheidssignalen en klachten bespreken 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. In 2020 zijn we gestart met het traject 'integrale dienstverlening onderhoud' waarmee we het dienstverleningsniveau willen verbeteren en optimaliseren.

Op het online woningverdeelsysteem [wonenlimburgaccent.nl](https://wonenlimburgaccent.nl) zijn alle beschikbare woningen terug te vinden. Foto's, omschrijvingen en plattegronden geven woningzoekenden een beeld van de beschikbare woningen. In 2020 voegden we samen met partners zoektermen en andere metadata toe aan het platform, waardoor de vindbaarheid is verhoogd. Deze data geven ons ook inzicht in het 'klikgedrag' van onze doelgroep. Op basis van deze informatie zetten we gericht online marketing in.

# 10. Organisatie

## **10.1 ORGANISATIESTRUCTUUR**

Wonen Limburg Accent maakt gebruik van het organisatiemodel van Stichting Wonen Limburg.

## **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 bedroeg in 2020 € 975,- per gewogen verhuureenheid per jaar en zal in 2021 € 1.045,- per gewogen verhuureenheid per jaar bedragen. De 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 woningvereniging 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.

### MILIEUWETGEVING

#### *Asbestbeleid*

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

#### *Brandveiligheid*

Alle gebouwen in Nederland, dus ook die van Wonen Limburg Accent, moeten minimaal voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw. Daarbij speelt een rol dat voorschriften mede gelet op wijzigende inzichten, nieuwe risico's en calamiteiten voortdurend wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de problematiek van de aanwezigheid van scootmobielen en de komende verplichting om bestaande woningen van

rookmelders te voorzien (medio 2022). Om meer inzicht te krijgen in de brandveiligheid van onze gebouwen hebben we een adviesbureau gevraagd om gebouwen te inspecteren. We kozen ervoor om de inspectie gefaseerd uit te laten voeren. We zijn gestart met het in kaart brengen van de gebouwen met een bouwjaar van 2005 en ouder. En in 2020 maakten we een start met het in beeld brengen van alle gebouwen met een brandmeldinstallatie. Op basis van de inspecties worden herstelwerkzaamheden gefaseerd uitgevoerd. Daarnaast begonnen we in 2020 met het in beeld brengen van diverse verbetermogelijkheden rondom het thema brandveiligheid waaronder het thema scootmobielen en het thema bewustwording.

### TCF

Wonen Limburg kent het tax control framework (TCF). Hierin zijn governance en risk & control geïntegreerd, zodat 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.

## 11.2 RISICO- EN PRESTATIEMANAGEMENT

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

## **ONZE 'HARDE' EN 'ZACHTE' KANT**

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

Er is een formeel kader voor de organisatie-inrichting en de verdeling van verantwoordelijkheden met betrekking tot risicomanagement. Dit is beschreven in het door bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) goedgekeurde risicomanagementstatuut.

## **'HARDE' KANT: ZO IS ONS RISICOMANAGEMENT VORMGEGEVEN**

### ***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 RvC 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 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.

In 2020 besteedden we veel tijd en aandacht aan de geautomatiseerde ontsluiting van verantwoordings- en stuurinformatie met een nieuwe applicatie. Hierdoor hebben we op elk moment inzicht in de voortgang van de KPI's en PI's. Deze applicatie ondersteunt de overgang van het geplande laagfrequent verantwoord -

maandelijks en tertiaal - naar hoogfrequent sturen, los van de geplande rapportagemomenten.

## **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.

In februari 2020 zijn de strategische risico's van Wonen Limburg Accent met bestuur en RvC benoemd. De top vijf strategische risico's die de leden van de RvC en bestuur benoemden:

1. Uniciteit. De juridische structuur, waarbij de toegelaten instelling Stichting Wonen Limburg 100% aandeelhouder is van de commerciële entiteit Wonen Limburg Accent B.V. en zij gezamenlijk staan voor een maatschappelijke opgave, is uniek in Nederland. Daardoor kan specifieke regelgeving gelden voor de bedrijfsvoering. Dit risico beheersen we in de eerste plaats met een sterke statutaire bescherming bij de inrichting van Wonen Limburg Accent. Daarnaast zit de beheersing in de inrichting van de governance en de aansturing van Wonen Limburg Accent als integraal onderdeel van de strategie en maatschappelijke opgave van de stichting. De huidige regering vraagt corporaties juist hun rol in de huisvesting van middeninkomens/niet-DAEB (weer) te pakken. Het risico van uniciteit wordt daarmee wellicht beperkt.
2. Governance. Door de getrapte juridische entiteitenstructuur kan - bij een eventuele toetreding van nieuwe aandeelhouders - het risico ontstaan dat Stichting Wonen Limburg onvoldoende invloed kan uitoefenen op het beleid van Wonen Limburg Accent. Het profiel van (eventuele) nieuwe aandeelhouders van Wonen Limburg Accent moet aansluiten bij de huidige aandeelhouder. Wonen Limburg Accent is onderdeel van Stichting Wonen Limburg en haar maatschappelijke opgave.
3. Organisatiecultuur. De verwachting is dat de commerciële entiteit Wonen Limburg Accent B.V. meer ruimte geeft voor ondernemerschap en klantoriëntatie. Dat vraagt aanvullende competenties. Het risico is dat Wonen Limburg deze commerciële rol niet snel genoeg kan realiseren. Bij het aantrekken en opleiden van medewerkers die werkzaamheden verrichten voor Wonen Limburg Accent wordt gelet op de relevante competenties.

4. Financiering. Om de groeiambities te realiseren, moet Wonen Limburg Accent in staat zijn om op langere termijn externe financiering (vreemd en eigen vermogen) aan te trekken. Op de korte(re) termijn is de bancaire financiering geregeld en zijn er voldoende middelen beschikbaar. Op de langere termijn moet Wonen Limburg Accent in staat worden geacht om financiering voor middeninkomens aan te trekken. De marktvrage 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 maatschappelijke investeringen en financieringen door banken en investeerders.
5. Datakwaliteit. Het risico dat data en stuurinformatie onjuist, onvolledig of niet tijdig zijn, waardoor fouten voorkomen in de interne en externe sturings-, beheersings- en verantwoordingsinformatie. Eind 2020 is het ICT- en informatiebeleidsplan 2021-2023 vastgesteld door bestuur en directie. Bij de totstandkoming van dit beleidsplan heeft een risico-inventarisatie plaatsgevonden. Het onvoldoende snel incorporeren van ICT-veranderingen in haar dienstverlening en bedrijfsvoering zijn benoemd. Hoe risico's worden verminderd maakt onderdeel uit van het beleidsplan.

#### **OPERATIONELE RISICO'S**

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

De manier waarop we in control zijn op het gebied van operationele risico's, is de afgelopen jaren niet veranderd. We hebben wel geconstateerd dat we onvoldoende gebruikmaken van de beheersmaatregelen in ons primaire ERP-systeem, de software waarin al onze bedrijfsprocessen samenkomen.

Met de implementatie van een nieuwe applicatie, die voorziet in de geautomatiseerde ontsluiting van verantwoordings- en stuurinformatie uit verschillende databronnen, maken we optimaal gebruik van beschikbare data. Dit stelt ons in staat om nog tijdiger te sturen en te anticiperen op ontwikkelingen; kansen én risico's.

Jaarlijks actualiseren we onze frauderisico-analyse. In 2019 toetsten we of de beheersmaatregelen die we hebben opgenomen in onze frauderisicoanalyse afdoende zijn. In 2020 actualiseerden we de frauderisicoanalyse. We constateren dat zich geen frauderisico's hebben voorgedaan in het afgelopen jaar, doordat voldoende beheersmaatregelen aanwezig zijn.

#### **ONTWIKKELINGEN IN HET RISICOMANAGEMENTSYSTEEM**

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

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

#### **DE INTERNE CONTROLEFUNCTIE**

De auditor stelt jaarlijks een risicoanalyse op, gebaseerd op de interne en externe ontwikkelingen. Het auditjaarplan dat jaarlijks wordt opgesteld, is gebaseerd op deze risicoanalyse. Met de uitvoering van audits wordt mede onderzocht of risicomanagement en de beheersing en besturing van processen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen uit onze strategische koers. De bevindingen van die interne controle worden gedetailleerd vastgelegd en gebruikt om de administratieve organisatie en de interne controle te verbeteren. Tot slot worden de bevindingen besproken met de leidinggevenden en directeuren. Het bestuur wordt altijd over de resultaten geïnformeerd.

In 2020 werden de onderstaande audits uitgevoerd:

#### **Verhuur**

Uit onze eigen controles en die van de accountant blijkt dat er verbeteringen mogelijk zijn in de registratie in het primaire systeem. Met de introductie van RPA (robotic proces automation) wordt het mogelijk om alle verhuurmutaties te controleren om zo afwijkingen ten aanzien van wet- en regelgeving te voorkomen. Voorheen was een volledige controle alleen handmatig mogelijk en daardoor tijdrovend. Daarom werd een deel van de mutaties gecontroleerd, maar nooit het geheel. Daarnaast bekijken we met behulp van proces mining wat de invloed is van de doorlooptijd van technische werkzaamheden in het verhuurmutatieproces.

#### **Verkoop**

Uit een steekproef komen geen bijzonderheden in het verkoopproces naar voren. Wonen Limburg Accent is

compliant (verkoop bestaand bezit). Er zijn op dit moment geen actiepunten of aanvullende beheersmaatregelen nodig.

#### **Energieprojecten (follow-up-meting)**

Naar aanleiding van de eerder uitgevoerde audit werden diverse verbeterpunten benoemd om het proces verder in control te krijgen. De verbeterpunten zijn grotendeels opgelost. Aandachtspunten blijven het monitoren van de ontvangst van subsidies en het tijdig afmelden van de gerealiseerde projecten.

#### **Review ICP (intern controle programma)**

In 2020 vond een actualisatie plaats van het uit te voeren ICP door de afdeling financiën. Met een review bekeken we hoe de uitvoering van het ICP gedurende het jaar heeft plaatsgevonden. Het ICP omvat de interne controles die de afdeling financiën uitvoert als basis voor de periodieke rapportages. De resultaten van de review hebben betrekking op de zichtbare vastlegging van de uitgevoerde controles, tijdige uitvoering van de controles en de naleving van intern gemaakte afspraken over de uitvoering van de controle. In 2021 is er weer een review op de uitvoering van het ICP.

#### **ITGC SAP (IT general controls)**

Wonen Limburg maakt gebruik van het ERP-systeem (enterprise resource planning) SAP. Dit ERP-systeem ondersteunt de kernprocessen en secundaire processen op zowel strategisch, tactisch als operationeel vlak. Met kernprocessen wordt bedoeld verhuur, huuradministratie, verkoop, onderhoud, projecten en de financiële administratie. De betrouwbare werking van SAP is van groot belang voor Wonen Limburg, omdat de bedrijfsvoering en managementinformatie er in belangrijke mate van afhankelijk zijn.

De audit liet zien dat veel aspecten op orde zijn, waardoor er geen aanvullende beheersmaatregelen genomen hoeven worden. Er zijn nog verbeteringen mogelijk om risico's verder te verminderen; op het gebied van de vastlegging van de aanvraag van autorisaties, periodieke controle van rechten en de procedure omtrent de toekenning van specifieke rechten.

#### **Nieuwbouw en projecten (follow-up-meting)**

In 2019 voerden we een audit uit en naar aanleiding daarvan werden verbeterpunten geconstateerd. Tijdens de follow-up-meting in 2020 zagen we dat nog niet alle punten zijn opgepakt en hebben we nieuwe verbeterpunten (uurtarief, evalueren van projecten) besproken. Belangrijkste punten zijn de sturing op liquiditeiten en de communicatie (elkaar tijdig informeren).

#### **Jaarlijkse huurverhoging (follow-up-meting)**

Uit de follow-up-meting blijkt dat de beheersing van dit proces op orde is. Er zijn voldoende beheersmaatregelen aanwezig om de geïdentificeerde risico's te verminderen en de overgenomen aanbevelingen vanuit de audit zijn opgepakt.

#### **Evaluaties**

In 2020 werden naast de reguliere audits twee evaluaties uitgevoerd. Deze evaluaties leverden waardevolle input om het jaarrekeningproces en het marktwaarderingproces verder te verbeteren. De resultaten van de uitgevoerde evaluaties hadden deels betrekking op het proces, deels op houding en gedrag.

#### **VAKTECHNISCH OVERLEG MET AUDITFUNCTIES VAN CORPORATIES**

De auditor neemt deel aan het netwerk Audit en Interne beheersing van De Vernieuwde Stad (DVS). Dit netwerk komt vijf keer per jaar samen om kennis te delen over governance, risicomanagement en interne controle bij woningcorporaties. Waarbij elke deelnemer een actieve bijdrage levert. In 2020 bouwden we het uniforme risicomaatregelen-framework verder uit, gebaseerd op het procesmodel van CORA (corporatie referentie architectuur). Dit framework kan dienen als basis voor audits, maar ook ter toetsing van het eigen interne controleraamwerk. Daarnaast deelden we de opzet, resultaten van audits en praktijkervaringen. De onderwerpen houding en gedrag, process mining, data-analyse en RPA (robotic proces automation) stonden ook op de agenda.



# 12.

## Jaarrekening 2020

### 12.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (NA RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>111</b>	<b>148</b>
<b>2 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	426.831	392.868
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.582	3.032
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34.445	5.546
	<b>463.858</b>	<b>401.446</b>
<b>3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Latente belastingvorderingen	799	671
Leningen u/g	379	426
Overige vorderingen	15.405	15.650
	<b>16.583</b>	<b>16.747</b>
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	<b>480.552</b>	<b>418.341</b>

(x € 1.000,-)

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>4 VOORRADEN</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	359	553
Overige voorraden	3.194	4.157
	<b>3.553</b>	<b>4.710</b>
<b>5 VORDERINGEN</b>		
Huurdebiteuren	248	180
Vorderingen op groepsmaatschappijen	103	108
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.063	458
Overige vorderingen	777	328
Overlopende activa	232	264
	<b>3.423</b>	<b>1.338</b>
<b>6 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>6.633</b>	<b>23.067</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>494.161</b>	<b>447.456</b>

(x € 1.000,-)

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>7 EIGEN VERMOGEN</b>		
Aandelen kapitaal	10	10
Agio reserve	174.427	174.429
Herwaarderingsreserve	86.832	62.879
Overige reserves	81.780	70.443
	<b>343.049</b>	<b>307.761</b>
<b>8 VOORZIENINGEN</b>	<b>355</b>	<b>694</b>
<b>9 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan banken	130.613	131.963
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.866	1.871
	<b>132.479</b>	<b>133.834</b>
<b>10 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan banken	14.850	1.350
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	430	1.637
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	268
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioen.	1.605	1.075
Overige schulden	640	399
Overlopende passiva	753	438
	<b>18.278</b>	<b>5.167</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>494.161</b>	<b>447.456</b>



## 12.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

(x € 1.000,-)

	2020	2019
11 Huuropbrengsten	19.205	19.258
12 Opbrengsten servicecontracten	596	587
13 Lasten servicecontracten	-663	-654
14 Overheidsbijdragen	0	3
15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.547	-2.571
16 Lasten onderhoudsactiviteit	-3.991	-3.671
17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.149	-2.089
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.451</b>	<b>10.863</b>
18 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.438	0
19 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.349	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>89</b>	<b>0</b>
20 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.362	16.009
21 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.146	-16.060
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>216</b>	<b>-51</b>
22 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-87	114
23 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.840	17.057
24 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	790	1.085
25 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11	21
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>27.554</b>	<b>18.277</b>
26 Opbrengsten overige activiteiten	22	32
27 Kosten overige activiteiten	-11	-23
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
<b>28 Overige organisatiekosten</b>	<b>-45</b>	<b>-13</b>
29 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	13	15
30 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	28
31 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.761	-2.736
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-2.748</b>	<b>-2.693</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>35.528</b>	<b>26.392</b>
32 Belastingen	-241	-1.652
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>35.287</b>	<b>24.740</b>

## 12.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

(x € 1.000,-)

	2020	2019
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	19.871	19.469
Vergoedingen	525	694
Overige bedrijfsontvangsten	159	53
Ontvangen interest	1	1
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>20.556</b>	<b>20.217</b>
Uitgaven:		
Onderhoudsuitgaven	4.261	3.470
Overige bedrijfsuitgaven	5.100	4.662
Betaalde interest:		
Renteuitgaven (excl. Interne lening)	2.556	2.724
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	12
Verhuurderheffing	972	936
Vennootschapsbelasting	2.484	1.677
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	5	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>15.378</b>	<b>13.481</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.178</b>	<b>6.736</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.977	17.569
Verkoopontvangsten grond	1.272	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	55	-4
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	4.304	17.565
Nieuwbouw huur, woon-en niet woongelegenheden	31.160	1.740
Woningverbetering, woon-en niet woongelegenheden	1.248	1.980
Aankoop, woon-en niet woongelegenheden	5.329	9.391
Aankoop grond	0	1.426
Investerings overig	70	159
<i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i>	37.807	14.696
<b>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-33.503</b>	<b>2.869</b>

(x € 1.000,-)

	2020	2019
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten verbindingen		
Uitgaven verbindingen	250	0
Uitgaven overig	7	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa</b>	257	0
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-33.760</b>	<b>2.869</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ingaand:		
Nieuwe ongeborgde leningen	13.500	0
Uitgaand:		
Aflossing ongeborgde leningen	1.350	1.350
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.150</b>	<b>-1.350</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-16.432</b>	<b>8.255</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE</b>	<b>23.065</b>	<b>14.810</b>
<b>GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>6.633</b>	<b>23.065</b>

## **12.4 TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING**

### **ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN**

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

### **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 art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Wonen Limburg Accent. Tevens is er een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de uitgave voor de verduurzaming. Daarnaast worden materiële inschattingen gemaakt bij de bepaling van onzekerheid van de fiscale positie en de hiermee samenhangende belastinglatenties. Wonen Limburg is sinds 2020 in gesprek met de Belastingdienst over de afwikkeling van de aangiften vennootschapsbelasting 2017 en 2018. De voornaamste

onderwerpen van discussie bestaan uit de fiscale gevolgen van de juridische afsplitsing van bezit naar Wonen Limburg Accent B.V. in 2017 en de fiscale behandeling van de in 2018 betaalde boeterente. Wonen Limburg hecht er waarde aan hier in compromis met de Belastingdienst uit te komen. Op basis van de gesprekken met de Belastingdienst heeft Wonen Limburg een zo adequaat mogelijke cijfermatige inschatting gemaakt van de uitkomsten van een eventueel compromis en deze verwerkt in de jaarcijfers over 2020. Het effect van deze schattingen is verwerkt in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de schattingswijziging plaatsvindt.

### **PRESENTATIEWIJZIGINGEN**

Vorig boekjaar waren de vorderingen en schulden uit hoofde van de servicekosten gesaldeerd gepresenteerd onder de overige schulden. Vanaf dit jaar zijn deze niet meer gesaldeerd weergegeven maar kortlopende vordering en kortlopende schuld zijn als afzonderlijke posten opgenomen op de balans. Ditzelfde geldt voor de belastingen en premies sociale verzekeringen, hier is ook de vordering en schuldpositie gesplitst. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid is deze aanpassing ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers, waardoor de posten overige vorderingen en overige schulden niet meer aansluiten met de definitieve jaarrekening van voorgaand boekjaar. Bij de vergelijkende cijfers van de resultatenrekening heeft in het kader van de vergelijkbaarheid een beperkte verschuiving plaatsgevonden van de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille naar de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Samenvattend ziet dit er als volgt uit:

(x € 1.000,-)

JAARREKENING POST	VERGELIJKENDE CIJFERS 2019 IN JAARREKENING		MUTATIE
	CIJFERS 2019 IN JAARREKENING 2019	2020	
Overige vorderingen	47	328	-281
Overige schulden	118	399	-281
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	458	-458
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	617	1.075	-458
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.150	17.057	93
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	992	1.085	-93

#### VERBODEN PARTIJEN

Als verboden 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 verboden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wonen Limburg Accent en nauwe verwanten zijn verboden partijen.

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

#### FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

#### Primaire financiële instrumenten

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

## **12.5 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

### **ALGEMEEN**

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

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt 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.

### ***Impact coronavirus***

In maart 2020, is Nederland getroffen door het 'corona-virus' COVID-19, waarna de Nederlandse regering haar bevolking maatregelen heeft opgelegd. Dit is een ingrijpende gebeurtenis geweest en nog steeds, voor geheel Nederland en dus ook voor alle werknemers, bewoners en andere betrokkenen van Wonen Limburg Accent. Intern is er een crisisteam aangesteld dat 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 geraakt zal worden als gevolg van het besluit van de Tweede Kamer om de huren van woningen in de sociale sector dit jaar te bevriezen. Het betekent dat de huren van deze woningen per 1 juli niet mogen worden verhoogd. Hoe dit betaald gaat worden is momenteel nog niet duidelijk.

Het is verder nog niet duidelijk of de waarde van het bezit van Wonen Limburg Accent zal dalen als gevolg van de coronacrisis. In zowel de marktwaarde als de afgeleide hiervan, de beleidswaarde, is een daling mogelijk in de

toekomst als gevolg van de coronacrisis. Dit heeft invloed op ratio's zoals de LTV, de totale schuldpositie in relatie tot de beleidswaarde van het vastgoed van Wonen Limburg Accent. Er is momenteel 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.

## 12.6 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Wonen Limburg Accent worden geactiveerd.

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

### VASTGOEDBELEGGINGEN

#### *Algemene uitgangspunten*

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

### VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

Wonen Limburg Accent waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde, zijnde marktwaarde in verhuurde staat waarbij er gekozen is om RJ 213 toe te

passen. Hierin staat opgenomen dat vastgoedbeleggingen gewaardeerd dienen te worden tegen hetzij actuele waarde, hetzij historische kosten. Een rechtspersoon die als prijsgrondslag actuele waarde hanteert, dient alle vastgoedbeleggingen tegen reële waarde te waarderen, behalve wanneer deze niet betrouwbaar zijn vast te stellen (RJ 213.503 en 213.512).

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

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

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

### ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Stichting Wonen Limburg heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueelbepaalde korting op de reële marktwaarde heeft verkregen. Deze regeling is met gelijke voorwaarden overgedragen aan Wonen Limburg Accent op 1 januari 2017. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Wonen Limburg Accent heeft de acties om woningen te verkopen onder voorwaardenbeëindigd waarbij lopende contractuele afspraken worden gerespecteerd.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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

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

#### **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

##### **LATENTE BELASTINGVORDERINGEN**

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

De actieve 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 latentie zichtbaar is in de balans. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € -32,1 miljoen.

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**

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

##### ***Bijzondere waardeveranderingen financiële vaste activa***

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

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

##### **VOORRADEN**

##### **VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop.



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

#### **OVERIGE VOORRADEN**

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.

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

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

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

Aangezien er geen rechtstreekse vermogensmutaties hebben plaatsgevonden is er geen overzicht van het totaalresultaat over 2020 opgenomen.

#### **VOORZIENINGEN**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onredabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een

disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichting vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

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

#### **VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeveranderingen in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen, verduurzamingen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

#### **LANGLOPENDE SCHULDEN**

##### **LENINGEN AAN BANKEN**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

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

#### **KORTLOPENDE SCHULDEN**

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

##### **KORTLOPENDE SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN**

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

## **12.7 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **ALGEMEEN**

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

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

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

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

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

### **NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

#### ***Opbrengstverantwoording algemeen***

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

### **HUROPBRENGSTEN**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Wonen Limburg Accent heeft besloten de feitelijke huurverhoging te beperken tot 2,48% 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.

### **LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

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

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

### **OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN**

#### **EXPLOITATIEBEZIT**

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

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

#### ***Afschrijvingen***

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

#### **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 of voorraad. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

#### **NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

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

#### **WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

##### **OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

##### **NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

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

##### **NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

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

##### **NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP**

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

##### **NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**

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

##### **OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN**

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

##### **FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**

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

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

##### **OVERIGE RENTEBATEN, SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN EN RENTELASTEN, SOORTGELIJKE KOSTEN**

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

De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

#### **BELASTINGEN**

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

#### **TOEREKENING BATEN EN LASTEN**

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de verschillende activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten gebeurt op basis van verdeelsleutels, waarbij aansluiting is gezocht bij de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties' van SBR-Wonen.

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

Bij het opstellen van de functionele indeling van boekjaar 2020 is geconstateerd dat enkele posten, conform genoemde 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 (2019) aangepast.

## **12.8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

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

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende 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.

## 12.9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	2020	2019
<b>1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	164	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-16	0
	<b>148</b>	<b>0</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	0	164
Desinvesteringen	-5	0
Afschrijvingen	-32	-16
	<b>-37</b>	<b>148</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	159	164
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-48	-16
	<b>111</b>	<b>148</b>
Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving)	20%	20%

(x € 1.000,-)

<b>2 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	284.412	309.145
Cumulatieve herwaarderings	108.456	69.820
	<b>392.868</b>	<b>378.965</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings - initiële verkrijgingen	5.876	8.919
Investerings - oplevering nieuwbouw	2.233	2.276
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	740	864
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.371	-1.206
Subsidies	-75	0
Overboeking van/naar voorraden	194	357
Overheveling bezit TI/BV	0	-14.384
Aanpassing marktwaarde	26.366	17.078
	<b>33.963</b>	<b>13.904</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	294.200	284.412
Cumulatieve herwaarderings	132.631	108.456
	<b>426.831</b>	<b>392.868</b>

**PRESENTATIEWIJZIGING**

In de mutaties in boekjaar 2020 is tevens een verschuiving opgenomen van de cumulatieve herwaardering naar de cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs voor een bedrag van € 1,3 miljoen. Deze verschuiving wordt veroorzaakt doordat vorig jaar het onrendabele deel van de investeringen niet in de historische kosten waren opgenomen, maar een activering tegen marktwaarde heeft plaatsgevonden. Dit is een verschuiving, en heeft dus geen impact op de totale balanspositie, noch op het vermogen of op het resultaat. Derhalve is deze correctie prospectief verwerkt.

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 3.845 (2019: 3.788) verhuureenheden.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 457 miljoen (2019: € 435 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 -0,18%. Daarnaast zijn er voor inflatie, verhuurderheffing en WOZ-waarde stijging de volgende uitgangspunten gehanteerd:

<b>WAARDERING VASTGOED</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 e.v.</b>
Inflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
WOZ-waardestijging	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,537%	0,537%
Percentage kosten koper	3,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

#### **ZEKERHEDEN**

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden vastgoedbeleggingen 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.



(x € 1.000,-)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	31-12-2020	31-12-2019
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.591	2.592
Cumulatieve herwaarderingen	440	324
	<b>3.031</b>	<b>2.916</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	7	0
Herwaarderingen	-456	116
	<b>-449</b>	<b>116</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.760	2.592
Herwaarderingen	-178	440
	<b>2.582</b>	<b>3.032</b>

(x € 1.000,-)

	DE EIGEN HUURWONINGEN*	SLIMMER KOPEN**
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.279	312
Cumulatieve herwaarderingen	392	48
	<b>2.671</b>	<b>360</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	7	0
Herwaardering	-486	30
	<b>-479</b>	<b>30</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.448	312
Cumulatieve herwaarderingen	-256	78
	<b>2.192</b>	<b>390</b>

\* Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 19 eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2019 19 woningen). Indien deze woningen aan Wonen Limburg te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

\*\* Per ultimo boekjaar is in totaal 1 woning verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2019 1 woning). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

<b>VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.223	6.471
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.733	-3.850
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	56	244
	<b>5.546</b>	<b>2.865</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	30.613	4.272
Desinvesteringen	-150	-189
Dotatie voorziening	-411	-897
Onttrekking voorziening	1.080	1.855
Herclassificatie naar voorraden	0	104
Subsidies	-23	0
Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.233	-2.276
	<b>28.876</b>	<b>2.869</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	35.528	8.223
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.164	-2.733
Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	81	56
	<b>34.445</b>	<b>5.546</b>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 276.000 (2019: € 38.000) aan bouwrente geactiveerd.

(x € 1.000,-)

### 3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

LATENTE BELASTINGVORDERING(EN)	31-12-2020	31-12-2019
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	799	671

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 7 jaar.

(x € 1.000,-)

	2020	2019
<b>Actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
Mutatie boekjaar	0	-12
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000,-)

	2020	2019
<b>Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>671</b>	<b>155</b>
Mutatie boekjaar	128	516
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>799</b>	<b>671</b>

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

Het nominale waarde verschil bedraagt € 3,7 miljoen (2019: € 3,7 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,32%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt € 3,2 miljoen (2019: € 2,8 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,32%.

Het gehanteerde gemiddelde vennootschapsbelastingtarief is 25,0% voor de periode 2021-2025.

Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

	2020	2019
<b>Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>426</b>	<b>471</b>
Aflossingen/onttrekkingen	-47	-45
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>379</b>	<b>426</b>

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.

<b>Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>15.650</b>	<b>16.181</b>
Bijschrijving rente/indexering	1.241	958
Aflossingen/onttrekkingen	-1.486	-1.489
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>15.405</b>	<b>15.650</b>

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

#### 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.

(x € 1.000,-)

---

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
------------------	------------	------------

---

#### 4 VOORRADEN

##### Vastgoed bestemd voor verkoop

Verkrijgingsprijs	359	553
-------------------	-----	-----

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 2 verhuurbare eenheden (2019: 2 verhuurbare eenheden).

De verwachting is dat deze 2 eenheden met een boekwaarde van € 359.000 binnen een jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde.

---

##### Overige voorraden

Vervaaardigingsprijs	11.578	13.151
Voorziening voor verwachte verliezen	-8.384	-8.994
	<b>3.194</b>	<b>4.157</b>

De post overige voorraden bestaat uit 13 grondposities (2019: 17 grondposities).

De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 3.2 miljoen (2019: € 4.2 miljoen). Het bedrag van de afwaardering gedurende 2020 bedraagt € 0 (2019: € 703.000). Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 430.000 (2019: € 0) van een eerdere afwaardering van voorraden teruggenomen doordat het vastgoed is verkocht voor een bedrag hoger dan de eerder geschatte netto-opbrengst

---

(x € 1.000,-)

---

	31-12-2020	31-12-2019
--	------------	------------

---

#### 5 VORDERINGEN

##### Huurdebiteuren

Te vorderen huren zittende huurders	143	153
Te vorderen huren vertrokken huurders	237	144
	<b>380</b>	<b>297</b>
Voorziening wegens oninbaarheid	-132	-117
	<b>248</b>	<b>180</b>

---

(x € 1.000,-)

	AANTAL HUURDERS 31-12-2020	AANTAL HUURDERS 31-12-2019	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2020	BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2019
<b>Achterstand</b>				
tot en met 1 maand	53	68	44	40
2 t/m 3 maanden	19	20	18	22
4 maanden en meer	36	40	81	91
	<b>108</b>	<b>128</b>	<b>143</b>	<b>153</b>

(x € 1.000,-)

VOORZIENING DUBIEUZE HUURDEBITEUREN	2020	2019
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>117</b>	<b>61</b>
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	87	80
Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten	-72	-24
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>132</b>	<b>117</b>

(x € 1.000,-)

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Stichting Wonen Limburg	103	108
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vordering vennootschapsbelasting	2.063	458
<b>Overige vorderingen</b>		
Overige posten	200	47
Te verrekenen leveringen en diensten	577	281
	<b>777</b>	<b>328</b>
<b>Overlopende activa</b>		
Nog te ontvangen verkoop woningen	232	264
<b>6 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
Rekening courant banken	6.633	23.064
Kas	0	3
	<b>6.633</b>	<b>23.067</b>

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

(x € 1.000,-)

<b>7 EIGEN VERMOGEN</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Aandelenkapitaal</b>		
Geplaatst en volgestort zijn 100 gewone aandelen nominaal € 100,00	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Aandelenkapitaal</b>		
Het aandelenkapitaal bedraagt €10.000. Dit betreffen 100 aandelen met een nominale waarde van € 100,- per stuk. Wonen Limburg Accent B.V. is op 16 december 2017 opgericht in het kader van de vanuit de Woningwet ingegeven juridische splitsing van het DAEB en niet-DAEB bezit. Bij de oprichting van Wonen Limburg Accent B.V. is agio ontstaan ter hoogte van € 174.429.		
<b>Agio reserve</b>	<b>174.427</b>	<b>174.427</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2019 is als volgt:

(x € 1.000,-)

<b>HERWAARDERINGSRESERVE</b>			
	<b>HERWAARDERINGS-RESERVE DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE</b>	<b>HERWAARDERINGS-RESERVE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN</b>	<b>TOTAAL</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>	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
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>62.305</b>	<b>574</b>	<b>62.879</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2020 is als volgt:

(x € 1.000,-)

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



(x € 1.000,-)

<b>OVERIGE RESERVES</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>70.445</b>	<b>59.407</b>
Uit resultaatbestemming	35.287	24.740
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-23.952	-13.702
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>81.780</b>	<b>70.445</b>

#### **RESULTAATBESTEMMING 2019**

De jaarrekening 2019 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 april 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

#### **VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2020**

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

(x € 1.000,-)

<b>8 VOORZIENINGEN</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen	81	56
Voorziening verduurzaming	274	638
	<b>355</b>	<b>694</b>
<i>Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen</i>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>56</b>	<b>244</b>
Dotaties	411	366
Onttrekking	-1.509	-244
Overige mutaties	1.669	-310
Uitgaven	545	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>81</b>	<b>56</b>

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

*Voorziening verduurzaming*

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>638</b>	<b>1.289</b>
Dotatie	274	402
Onttrekking	-615	0
Vrijval voorziening	-23	-1.053
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>274</b>	<b>638</b>

De voorziening ziet toe op het onrendabele deel van de verduurzamingsinvesteringen. De gevormde voorziening ziet toe op boekjaar 2021 en 2022. Uit het verloopoverzicht van huidig boekjaar blijkt de uitnutting voor het jaar 2020 en de mutatie voor de jaren 2021 en 2022.

In 2019 is de voorziening gewaardeerd tegen nominale waarde in de jaarrekening. Door een wijziging in wet- en regelgeving is het verplicht om voorzieningen te waarderen tegen contante waarde, indien het effect van de tijds waarde van het geld materieel is. Gezien de korte looptijd van de voorziening in combinatie met de zeer lage (negatieve) rentestand is uit de beoordeling gebleken dat het contant maken van de voorziening geen materiële impact heeft.

(x € 1.000,-)

9 LANGLOPENDE SCHULDEN	2020	AFLOSSINGS-	RESTERENDE	RESTERENDE
		VERPLICHTING	LOOPTIJD	LOOPTIJD
		2021	> 1 JAAR	> 5 JAAR

Het verloop van deze post is als volgt:

Schulden aan banken	145.463	14.850	8.200	122.413
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.866	0	1.866	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>147.329</b>	<b>14.850</b>	<b>10.066</b>	<b>122.413</b>

(x € 1.000,-)

SCHULDEN AAN BANKEN	2020	2019
<i>Schulden aan banken</i>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>133.313</b>	<b>134.663</b>
Nieuwe leningen	13.500	0
Aflossingen	-1.350	-1.350
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>145.463</b>	<b>133.313</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-14.850	-1.350
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>130.613</b>	<b>131.963</b>

#### VREEMD VERMOGEN

Het vreemd vermogen bestaat uit commerciële leningen, afgesloten bij een consortium van twee banken. Het gaat ultimo 2020 in totaal om € 145,5 miljoen, met daarnaast een gecommiteerd deel van € 35 miljoen en een ongecommiteerd deel van € 15 miljoen. Van het gecommiteerde deel is reeds € 13,5 miljoen opgenomen. De gemiddelde rente van de leningenportefeuille ultimo 2020 bedroeg 1,76% (2019: 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 bankrechten, de intra-groeprechten 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 2020 bedroeg 1,76% (2019: 1,89%). De leningenportefeuille bestaat uit lineaire, fixe en variabelrentende leningen. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 14,85 miljoen in het volgend boekjaar.

#### MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningportefeuille ultimo 2020 bedraagt circa € 171,3 miljoen (2019: € 155,0 miljoen).

Bij de marktwaardeberekning is gebruikgemaakt van de rentecurve per 31 december 2020 om de disconteringsvoet te bepalen. De hierin opgenomen rentepercentages variëren van -0,578% tot 0,006%.

(x € 1.000,-)

RENTEPERCENTAGE	€	RESTERENDE LOOPTIJD	€
Roll over		< 1 jaar (kortlopend)	14.850
<1%	13.500	van 1 tot 5 jaar	8.200
1% - 2%	63.538	van 5 tot 10 jaar	122.413
2% - 3%	68.425		
<b>Totaal</b>	<b>145.463</b>		<b>145.463</b>

(x € 1.000,-)

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	31-12-2020	31-12-2019
Slimmer kopen	351	357
De eigen huurwoningen	1.515	1.514
	<b>1.866</b>	<b>1.871</b>

(x € 1.000,-)

	SLIMMER KOPEN	EIGEN HUUR- WONINGEN
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>357</b>	<b>1.515</b>
Herwaardering	-6	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>351</b>	<b>1.515</b>

(x € 1.000,-)

<b>10 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Aflossingsverplichting langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	14.850	1.350
<b>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Schulden aan leveranciers	430	1.637
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Stichting Wonen Limburg	0	268
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Vennootschapsbelasting	0	509
Omzetbelasting	1.605	566
	<b>1.605</b>	<b>1.075</b>
<b>Overige schulden</b>		
Overige posten	58	53
Te verrekenen leveringen en diensten	582	346
	<b>640</b>	<b>399</b>
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente	14	7
Vooruit ontvangen huur	201	214
Nog te ontvangen facturen	500	217
Overige	38	0
	<b>753</b>	<b>438</b>

## 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 dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Wonen Limburg Accent 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 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 over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Wonen Limburg Accent 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. Hiervan is reeds € 13,5 miljoen opgenomen.

### **Valutarisico**

Wonen Limburg Accent 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 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 banken).

### **Overige kasstroomrisico's leningen banken**

Wonen Limburg Accent 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 risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Het renterisico van Wonen Limburg Accent mag maximaal 30% van het vreemd vermogen bedragen. Door het maximum te handhaven kunnen risicovolle rentepieken voorkomen worden en daarmee wordt het renterisico begrensd. Hierbij gaat Wonen Limburg Accent uit van de som van de rente- en opslagconversies en eindaflossingen die geherfinancierd worden, uitgedrukt als percentage van de totale leningportefeuille.

In onderstaande tabel is het risico per jaar aangegeven: Hierna worden de renterisico's van de leningen portefeuille toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het rentevergoedingmoment. Het risico van deze leningen betreft:
- Op het moment van renteherziening indien de rente

hogere 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.
- De rente over het opgenomen deel van de gecommitteerde investeringsfaciliteit is variabel. De faciliteit wordt op termijn geconsolideerd in een vastrentende lening.

<b>RENTERISICO</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
	9,4%	13,0%	1,0%	0,9%	0,8%

## **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

### **A. FISCALITEIT**

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

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

Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW.

### **B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN**

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag € 5,8 miljoen (2019: € 10.000).

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energieinvesteringen verplichtingen voor € 456.000 (2019: 1 miljoen) aangegaan, waarvoor reeds een voorziening is getroffen voor € 274.000 (2019: € 638.000).

### **GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2020 en het resultaat over 2020.

## 12.10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

(x € 1.000,-)

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2020	2019
<b>11 HUUROPBRENGSTEN</b>		
Woningen en woongebouwen	17.240	16.805
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.430	2.768
	<b>19.670</b>	<b>19.573</b>
Huurderving wegens leegstand	-378	-235
Huurderving wegens oninbaarheid	-87	-80
	<b>19.205</b>	<b>19.258</b>
De huurderving wegens leegstand is 1,92% van de bruto-jaarhuur (vorig boekjaar 1,20%).		
De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,48%.		
<b>12 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Leveringen en diensten	537	704
Huurdersonderhoud e.d. opbrengsten	100	102
Vergoedingsderving wegens leegstand	-11	-9
	<b>626</b>	<b>797</b>
Te verrekenen met huurders	-30	-210
	<b>596</b>	<b>587</b>
De vergoedingsderving bedraagt 1,79% (vorig jaar 1,12%) van de vergoeding.		
<b>13 LASTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	559	549
Huurdersonderhoud e.d.	104	105
	<b>663</b>	<b>654</b>
<b>14 OVERHEIDSBIJDRAGEN</b>		
Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>15 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN</b>		
Gas, water, elektra leegstand	5	4
Overige lasten	196	159
<b>Subtotaal</b>	<b>201</b>	<b>163</b>
<b>Toegerekend via kostenverdeelstaat:</b>		
Algemene beheerkosten Stichting Wonen Limburg	1.816	2.190
Algemene kosten	542	249
Afschrijvingskosten	23	12
<b>Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat</b>	<b>2.381</b>	<b>2.451</b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen voor administratie	-11	-21
Overige baten	-25	-6
Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten	1	-16
<b>Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>-35</b>	<b>-43</b>
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>2.547</b>	<b>2.571</b>



Wonen Limburg Accent heeft geen personeel in dienst, noch activa of software ten dienste van de bedrijfsvoering in bezit. Voor de algemene bedrijfsvoering heeft Wonen 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 2020 € 975,- per gewogen verhuureenheid in rekening gebracht.

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

(x € 1.000,-)

	2020	2019
<b>16 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN</b>		
Kosten niet-planmatig onderhoud	1.247	1.006
Kosten planmatig onderhoud	2.235	2.015
<b>Totaal lasten onderhoud</b>	<b>3.482</b>	<b>3.021</b>
<b>Toegerekend via kostenverdeelstaat:</b>		
Algemene beheerkosten Wonen Limburg	439	572
Toegerekend via kostenverdeelstaat: Algemene kosten	62	74
Toegerekend via kostenverdeelstaat: afschrijvingen	8	4
<b>Subtotaal</b>	<b>509</b>	<b>650</b>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>3.991</b>	<b>3.671</b>
<b>17 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT</b>		
Belastingen	1.043	1.010
Verzekeringen	142	140
Verhuurdersheffing	961	936
Erfpacht	3	3
	<b>2.149</b>	<b>2.089</b>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.451</b>	<b>10.863</b>

(x € 1.000,-)

<b>NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>18-19 NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.438	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.349	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-89</b>	<b>0</b>

Gezien de beperkte activiteiten in de post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling is besloten hier geen kosten toe te rekenen met de kostenverdeelstaat.

<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>20 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.496	16.139
Verkoopkosten	-95	-65
Beheervergoeding Stichting Wonen Limburg	-36	-62
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-3	-3
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:	1.362	16.009
<b>21 BOEKWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.146	-16.060
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>216</b>	<b>-51</b>

<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>22 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming	-251	-402
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-553	-2.064
Terugneming waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	430	2.504
Geactiveerde rente ontroerende zaken in ontwikkeling	287	76
	<b>-87</b>	<b>114</b>
<b>23 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
Waardeverandering bestaand bezit	<b>26.840</b>	<b>17.057</b>

Het totaalbedrag van de niet-gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 4,3 miljoen en een toename van € 31,2 miljoen.

<b>24 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN</b>		
Waardeverandering 'Kopen dichterbij'	1.241	982
Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen	35	10
Waardeverandering Eigen huurwoningen	-486	93
	<b>790</b>	<b>1.085</b>

**25 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN**  
**VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11	21
--	----	----

**NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN** **2020** **2019**

**26 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN**

Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	5	15
Opbrengsten van overige dienstverlening	17	17

<b>22</b>	<b>32</b>
-----------	-----------

**27 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN**

Overige lasten	11	23
----------------	----	----

<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
---	-----------	----------

**28 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN**

Kosten externe controle	34	0
Bijdrageheffing AW	11	13

<b>45</b>	<b>13</b>
-----------	-----------

**FINANCIËLE BATEN EN LASTEN** **2020** **2019**

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

Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	13	15
--	----	----

**30 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN**

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	28
--	---	----

**31 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN**

Rente leningen banken	-2.563	-2.573
Overige rentelasten en bankkosten	-198	-163

<b>-2.761</b>	<b>-2.736</b>
---------------	---------------

**32 BELASTINGEN**

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Vennootschapsbelasting	-369	-2.156
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkopen	-0	-12
Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil	128	516
afschrijvingspotentieel	128	516

<b>-241</b>	<b>-1.652</b>
-------------	---------------

(x € 1.000,-)

<b>AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Commercieel resultaat voor belastingen	35.528	26.393
Fiscaal meer onderhoudslasten / minder activeren	-606	-252
Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie	-390	-336
Elimineren commerciële waardeveranderingen vastgoed	-26.264	-18.200
Vorming herinvesteringsreserve	-758	-361
Overige	-809	-383
Fiscaal resultaat verkopen uit projecten	-3.379	1.589
Fiscale terugname afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	405	0
Overige	184	146
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>3.911</b>	<b>8.596</b>
Belastingbedrag 25,00% over meerdere	978	2.149
<b>Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar</b>	<b>978</b>	<b>2.149</b>
<i>Acute belastinglast/bate:</i>		
2017	0	9
2018	-79	0
2019	-528	2.149
2020	978	0
<b>Totaal acute belastinglast/bate</b>	<b>370</b>	<b>2.158</b>
<i>Mutatie latente belastingen:</i>		
2019	-128	-504
<b>Totaal latente belastinglast/bate</b>	<b>-128</b>	<b>-504</b>
<b>Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening</b>	<b>242</b>	<b>1.654</b>
Totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen	0,68%	6,27%

De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 0,68% (2019: 6,27%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2020 veroorzaakt door de mutatie in de latentie voor afschrijving op vastgoed van exploitatie.

## **12.11 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING**

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 22 april 2021

### **Raad van Bestuur**

G.G.M.P. Peeters

# 13.

## Overige gegevens

### 13.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de aandeelhouders van Wonen Limburg Accent B.V.

#### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

##### ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

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

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

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

#### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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.

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

##### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in

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

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 gerede 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, 22 april 2021

Deloitte Accountants B.V.

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

### **13.2 STATUTAIRE REGELING 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  
HUUR

Postbus 1254  
6040 KG Roermond

088 - 385 0800

post@wonenlimburg.nl  
wonenlimburgaccent.nl