



JAARVERSLAG 2020

AAN HET THUIS WERKEN



wonen limburg

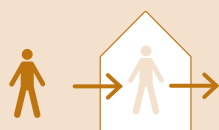


JAARVERSLAG 2020

AAN HET THUIS WERKEN

WONEN LIMBURG IN HET KORT

ONTWIKKELING BEZIT



1.969
woningen wisselden
van huurder



101
eenheden
verkocht



27
eenheden
gesloopt



251
eenheden
aangekocht



9 nieuwbouw
projecten opgeleverd
(229 woningen)



14 projecten
in uitvoering
(257 woningen)

GEMIDDELDE MARKTWAARDE



€ 132.589
woningen



€ 38.134
overig bezit

HUURPRIJZEN



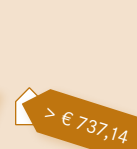
2.531
goedkoop



18.320
betaalbaar



3.054
hogere
sociale huur



1.298
vrije sector

VRAGEN VAN HUURDERS



telefoontjes naar
WoonAdviesTeam (WAT)

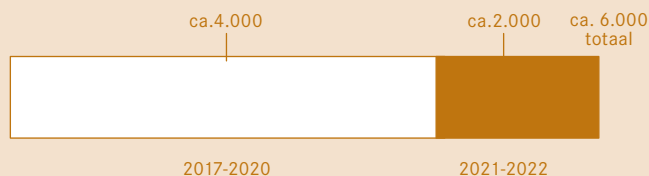


telefoontjes direct
naar ketenpartners

□ 2019
■ 2020

ENERGIEPROJECTEN

Aantal woningen:



Onze ambitie: 6.000 woningen energetisch verbeteren in de periode 2017-2022. Eind 2020 zijn al ruim 4.000 woningen aangepakt.

LEEFBAARHEID



De totale uitgaven leefbaarheid zijn in 2020 met € 600.000 gestegen.

| KENGETALLEN | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Woningbezit | | |
| Aantal woningen | 25.203 | 26.062 |
| Aantal overige verhuureenheden | 5.367 | 4.006 |
| | 30.570 | 30.068 |
| De huur | | |
| Gemiddelde huurprijs van onze woningen in € | 566 | 528 |
| Totale huuropbrengst (€ miljoen) | 177,2 | 172,8 |
| Huurderiving in % van de jaarhuur | 1,14% | 1,01% |
| Aantal ontruimingen | 35 | 34 |
| Financieel | | |
| Interest coverage ratio | 1,70 | 2,12 |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | 52,1% | 48,8% |
| Loan to Value (beleidswaarde) | 45,8% | 49,0% |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | 55,9% | 53,9% |
| Jaarresultaat x € 1.000 | 276.735 | 287.989 |
| Overig | | |
| Gemiddelde personeelsformatie (fte) | 236,7 | 217,2 |

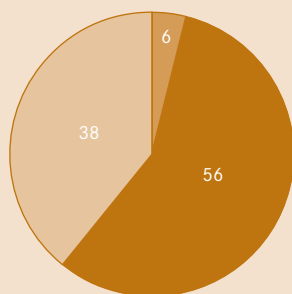
In 2020 verduurzaamden we onze 4.000e woning.

We kregen een 8,0 op ons rapport van de visitatiecommissie.

ENERGIELABELS

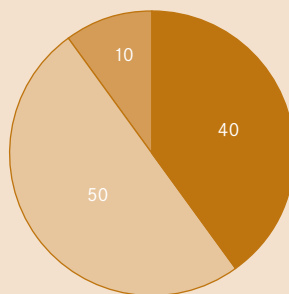
In 2020 hebben we gemiddeld label B behaald.

PERCENTAGE
ENERGIELABELS TI
2020



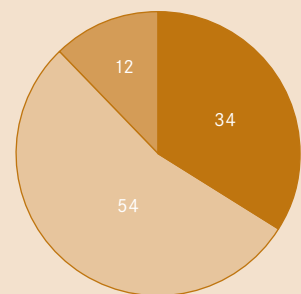
■ AB (56%)
■ CD (38%)
■ EFG (6%)

PERCENTAGE
ENERGIELABELS TI
2019



■ AB (40%)
■ CD (50%)
■ EFG (10%)

PERCENTAGE
ENERGIELABELS TI
2018



■ AB (34%)
■ CD (54%)
■ EFG (12%)

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| 1. AAN HET THUIS WERKEN | 6 | 7. SAMENWERKEN | 52 |
| | | 7.1 Huurdersraad | 52 |
| 2. STRATEGIE | 10 | 7.2 Gemeenten en andere partners | 55 |
| | | | |
| 3. WONEN EN LEVEN | 12 | 8. FINANCIËEL VERSLAG | 57 |
| 3.1 Huurbeleid | 12 | 8.1 Inleiding | 57 |
| 3.2 Woonruimteverdeling | 13 | 8.2 Betrouwbaar financieel beleid | 57 |
| 3.3 Betalingsachterstanden | 14 | 8.3 Investeren of uitgeven? | 57 |
| 3.4 Huurdersparticipatie | 14 | 8.4 Het verhaal bij het vermogen | 57 |
| 3.5 Leefbaarheid | 15 | 8.5 Financiële middelen | 59 |
| 3.6 Leefbaarheid in onze projecten | 15 | 8.6 Wat is de kwaliteit van het resultaat? | 60 |
| 3.7 Samenwerking met zorg en welzijn | 16 | 8.7 Financiële continuïteit gegarandeerd door ... | 61 |
| 3.8 Meedoen in de maatschappij | 17 | 8.7.1 ... Het bewaken van de geldstroom | 61 |
| 3.9 Dienstverlening en huurderstevredenheid | 17 | 8.7.2 ... Het bewaken van de solvabiliteit | 63 |
| | | 8.7.3 ... Het bewaken van de renterisico's | 64 |
| 4. VASTGOED | 20 | 8.8 Over onze rentabiliteitspositie | 64 |
| 4.1 Onze opgave in vastgoed | 20 | 8.9 De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt | 64 |
| 4.2 Ontwikkeling van ons woningbezit | 22 | 8.10 Wat staat ons te wachten? | 65 |
| 4.3 Wat deden we aan nieuwbouw en transformatie? | 23 | | |
| 4.4 Onderhoud | 28 | | |
| 4.5 Duurzaamheid | 29 | | |
| 4.6 Zo doen we onze vastgoedsturing | 30 | | |
| | | | |
| 5. ONZE ORGANISATIE | 32 | | |
| 5.1 Organisatiestructuur | 32 | | |
| 5.2 Familie- en nevenstructuren | 32 | | |
| 5.3 Dochter- en zusterondernemingen | 33 | | |
| 5.4 Onze medewerkers | 34 | | |
| 5.5 Raad van Medezeggenschap | 35 | | |
| | | | |
| 6. VERANTWOORD BESTUREN | 39 | | |
| 6.1 Wetten en regels | 39 | | |
| 6.2 Governance | 41 | | |
| 6.3 Risicomanagement en prestatie management | 43 | | |
| 6.4 Raad van Commissarissen | 47 | | |

JAARREKENING

| | |
|---|------------|
| 9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2020 | 68 |
| 9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2020 | 68 |
| 9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020 | 71 |
| 9.3 Kasstroomoverzicht over 2020 | 72 |
| 9.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening | 74 |
| 9.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening | 75 |
| 9.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva | 78 |
| 9.7 Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat | 84 |
| 9.8 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht | 88 |
| 9.9 Toelichting op de geconsolideerde balans 2020 | 89 |
| 9.10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020 | 124 |
| 10. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2020 | 133 |
| 10.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2020 (vóór resultaatbestemming) | 133 |
| 10.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020 | 136 |
| 10.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht (directe methode) over 2020 | 137 |
| 10.4 Grondslagen op de enkelvoudige jaarrekening | 139 |
| 10.5 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020 | 141 |
| 10.6 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening | 162 |
| 10.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening | 171 |

OVERIGE GEGEVENS

| | |
|--|------------|
| 11. OVERIGE GEGEVENS | 174 |
| 11.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 174 |
| 11.2 Statutaire regeling winstbestemming | 180 |

BIJLAGEN

| | |
|--|-----|
| Bijlage 1: Leefbaarheid 2020 (exclusief personeelskosten) per gemeente | 181 |
| Bijlage 2: Persoonlijke gegevens Raad van Commissarissen en bestuur | 182 |
| Bijlage 3: Hoofd- en nevenfuncties bestuur en Raad van Commissarissen | 183 |

1. AAN HET THUIS WERKEN

Corona. Een jaarverslag over 2020 kan eigenlijk alleen maar met dat ene woord beginnen. Het virus bepaalde vanaf maart 2020 voor een groot deel ons leven. Van hoe we boodschappen deden tot hoe we ons werk uitvoerden. Voor veel mensen zelfs: óf ze hun werk nog konden uitvoeren. Of ze nog werk hadden. Ons domein, het thuis van onze bewoners, werd nog meer het centrum van hun leven. Mensen brachten er meer tijd door dan ooit. Er werd gewerkt en onderwijs gevolgd. Gezorgd voor elkaar waar dat kon, vreugde gebracht en verdriet gedeeld.

OP ELKAAR AANGEWENZEN

Nooit eerder waren we zo op elkaar aangewezen. Dat bracht het beste in mensen naar boven. Vooral tijdens de eerste lockdown in het voorjaar zagen we de 'kleinschalige saamhorigheid' toenemen. Een boodschap doen voor de burens. Een opsteker organiseren voor mensen in het verzorgingshuis. Bewoners vonden allerlei manieren om elkaar een hart onder de riem te steken. Er werd echt naar elkaar omgekeken.

CONTACT MET BEWONERS BEHOUDEN

Tegelijkertijd zagen we dat de meest kwetsbare mensen de hardste klappen opvingen. Voor bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens met weinig sociale contacten en kwetsbare ouderen lag eenzaamheid op de loer. Onze medewerkers in de wijken en buurten hielden zo goed en zo kwaad als het ging de verbinding met bewoners. Zij vertelden ons dat ze soms letterlijk als enigen op straat waren. We zijn er trots op dat ze toch manieren hebben gevonden om het contact met bewoners te behouden.

SOCIALE GEVOLGEN EN GEZONDHEIDSSCHADE

Mensen met een zorgvraag of sociale problematieken werden extra hard getroffen. We zien al langer dat relatief veel van onze tijd en aandacht uitgaat naar deze groep. De samenwerking met gemeenten, zorg en welzijn was

moeilijker te organiseren nu we elkaar niet in de ogen konden kijken. Bovendien moesten veel organisaties improviseren met begeleiding en contactmomenten op afstand. Juist mensen die intensieve begeleiding nodig hebben, leden hier het ergst onder. Zeker op de wat langere termijn zijn de sociale gevolgen en gezondheidsschade aanzienlijk voor onze bewoners.

HET WERK GING DOOR

Ook in onze eigen organisatie merkten we de gevolgen van het coronavirus (zie ook het kader op pagina 8). Dankzij het harde werken en de flexibiliteit van al onze medewerkers hebben onze resultaten daar maar beperkt onder geleden. Nieuwbouw, renovatie en onderhoud gingen grotendeels 'gewoon' door, met inachtneming van de regels natuurlijk. Naarmate het jaar vorderde, vielen meer medewerkers ziek uit, waardoor het lastiger werd om alle taken te blijven vervullen. Een dik compliment voor onze medewerkers en ketenpartners, die urgente zaken toch gewoon bleven oppakken.

MOOIE NIEUWE PROJECTEN

De gestage uitbouw van Wonen Limburg Accent leverde een aantal mooie nieuwe projecten op. Er waren onder meer aankopen in Roermond en nieuwbouw in Maastricht, Sittard en Venlo. Als commerciële partij met een corporatiehart draagt Accent bij aan meer keuze voor een bredere doelgroep in heel Limburg. Wonen Limburg leverde in Horst veertig sociale huurwoningen op in het project de Afgang. In de Piushof in Panningen leverden we 52 nieuwe huizen op. Pareltjes vonden we onder meer de 127 studentenwoningen die we realiseerden in het Wauwhaus in Maastricht. Dat pand verbouwden we tot een hoogwaardige studentencampus met energielabel A. In Heerlen kochten we een pand voor de opvang van zorgmijders. En een mooi voorbeeld van groen bouwen zijn onze volledig houten woningen in Weert: zeer duurzaam, CO2-neutraal en recyclebaar. Een primeur in de sociale woningbouw.

BELANGRIJKE MIJLPAAL: VIERDUIZEND DUURZAME WONINGEN

Over duurzaamheid gesproken: eind 2020 behaalden we een belangrijke mijlpaal. We verduurzaamden toen onze vierduizendste woning, waarmee we voor onze hele woningvoorraad gemiddeld op energielabel B uitkomen. Het is de kroon op het werk dat we vier jaar geleden samen met onze ketenpartners begonnen. Ook op andere plekken werkten we stug door aan de verduurzaming van onze voorraad. In Venray voorzagen we een woongebouw van een nieuw soort warmtepomp, waarmee alle 48 huishoudens in een keer van het aardgas af konden.

EEN GOED RAPPORT

Erg verheugd waren we met de conclusie van de visitatiecommissie: we kregen het eindcijfer 8. De onderzoekscmissie zag een duidelijk stijgende lijn en deze werd ook herkend door onze belanghebbenden. Fijn dat we er in slagen om ondanks ons grote werkgebied dichtbij onze huurders en partners te staan. We zijn enorm trots op onze medewerkers die allemaal hun eigen steentje bijgedragen hebben aan dit mooie resultaat.

SCHRAP ZETTEN

Ondanks het virus behaalden we dus ook in het verslagjaar mooie resultaten. Maar welke stempel drukt 2020 voor de langere termijn op onze organisatie? Natuurlijk laat het coronavirus zijn sporen na. We moeten ons schrap zetten voor de financiële klappen die onze bewoners krijgen zodra de steunpakketten opdrogen. Bovendien zijn de gezondheid en het welzijn van bewoners een punt van aandacht. Verder zagen we dit jaar een aantal medewerkers hun vleugels uitslaan. We zijn trots op deze oud-collega's die hebben meegebouwd aan het succes van Wonen Limburg. Tegelijkertijd voelen we de druk om talenten te blijven aantrekken en opleiden.

DONKERE WOLK

De mooie resultaten en de stabiele financiële positie ten spijt, zien we nog een donkere wolk aan de horizon. We willen nogmaals de aandacht vestigen op de belastingdruk die ons – en alle Nederlandse corporaties – parten speelt. Willen we betaalbare huisvesting ook op de langere termijn goed georganiseerd houden, dan hebben we een overheid nodig die vóór en met ons werkt. In paragraaf 8.10 gaan we hier dieper op in. Met een nieuw kabinet in aantocht is dat een mooie laatste overweging om mee te geven.

BESTUURDER WIM HAZEU VERLAAT WONEN LIMBURG

Tot slot: tijdens het schrijven van dit verslag, maakte mijn collega en medebestuurder Wim Hazeu bekend een

nieuwe uitdaging te hebben gevonden. We kijken terug op tien mooie jaren waarin wij intensief samenwerkten aan de meest uiteenlopende projecten en initiatieven. We hebben samen met veel overtuiging en plezier onze strategische koers Welkom Thuis vormgegeven. Voor en met onze bewoners en medewerkers. We zullen zijn energie en gedrevenheid missen, maar wensen hem het allerbeste toe in zijn nieuwe baan.

Ger Peeters

“Onze medewerkers doen van alles om het contact met bewoners te behouden. Van een simpel telefoontje tot bewegingslessen voor een heel woongebouw. Gelukkig let u ook goed op elkaar. Bewoners brengen boodschappenpakketten rond voor mensen die het moeilijk hebben. Er worden concerten georganiseerd en cadeautjes rondgebracht. Kleine en grote gebaren die zeggen: er wordt aan jullie gedacht.”

Ger Peeters, bestuurder Wonen Limburg, september 202-

GEVOLGEN CORONAVIRUS

In 2020 werd onze organisatie, net als heel Nederland, overrompeld door het coronavirus. Dat had natuurlijk gevolgen voor hoe we ons werk deden. Hoe beïnvloedde de pandemie ons werk?

- Financieel had het virus in 2020 nauwelijks negatieve gevolgen voor onze organisatie. Het toeslagensysteem ving eventueel teruglopende inkomsten bij onze huurders op. De manier waarop we, op basis van maatwerk, acteren bij betalingsachterstanden bleek bovendien robuust, zodat we in voorkomende gevallen snel actie konden ondernemen.
- Met maatschappelijke organisaties die bij ons huren, en die wel de financiële gevolgen van de coronamaatregelen merkten, maakten we goede afspraken over de betaling van de huur.
- We werkten een groot deel van 2020 op afstand van elkaar en onze huurders. Dat was uiteraard wennen. Het WoonAdviesTeam werd overspoeld met telefoontjes op de momenten dat de buurtwinkels gesloten waren. Onze mensen in de wijken en buurten moesten creatieve manieren vinden om het contact met huurders in stand te houden. Dat lukte, maar eind 2020 hadden we wel het idee dat de rek eruit was. Er zijn veel bewoners die niet de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben, al kunnen we de gevolgen daarvan nu nog niet kwantificeren.
- We zagen een lichte, maar niet zorgwekkende stijging van het aantal overlastmeldingen toen mensen noodgedwongen meer thuis waren.
- Huurdersbijeenkomsten konden niet of in gewijzigde vorm plaatsvinden. Dat betekent dat initiatieven gericht op werk, maar ook het meedenken van bewoners bij nieuwbouw en renovatie, niet konden doorgaan zoals gepland. Natuurlijk zijn er digitale alternatieven opgestart, maar we zoeken nog naar de beste vorm daarvoor.
- Onderhoud en reparaties hebben grotendeels normaal doorgang kunnen vinden, natuurlijk met inachtneming van de geldende regels.
- Ons verhuurproces hebben we anders moeten inrichten – meer op afstand, waardoor we iets langere doorlooptijden hebben. Uit de huurderstevredenheidscijfers blijkt dat huurders het persoonlijke contact missen.

2. STRATEGIE

Wonen Limburg handelt volgens de strategische koers Welkom Thuis. De kern daarvan is dat iedereen een thuis verdient. In 2018 gaven we de koers een praktische invulling in een dienstverleningsvisie en een duurzaamheidsvisie. Daarin beschreven we in totaal elf doelstellingen. Die vormen de graadmeter voor alles wat we doen. Ook in 2020 bekeken we bij elke besluitvorming of die voldeed aan (een groot deel van) de elf doelstellingen. Die doelstellingen zijn:

- 1. We bieden passende huisvesting aan onze beoogde doelgroepen.** Dat betekent: passend bij ieders individuele situatie, zowel wat betreft de buurt en bereikbaarheid, als de ruimte en betaalbaarheid.
- 2. Woningzoekenden van onze beoogde doelgroepen kunnen binnen een acceptabele termijn huisvesting vinden.**
- 3. We bieden betaalbare woningen aan onze bewoners. Daarbij kijken we naar de totale woonlasten.** Het overgrote deel van ons aanbod is betaalbaar of middelduur. We hanteren bovendien een tweehurenbeleid, zodat we mensen met een lager inkomen een lagere huurprijs kunnen bieden. Daarnaast investeren we in verduurzaming van onze voorraad, om de totale woonlasten – dus inclusief energiekosten – beheersbaar te houden.
- 4. Wij zijn toegankelijk en dichtbij voor onze bewoners, ons netwerk en onze collega's en zijn flexibel en excellent in onze dienstverlening.**
- 5. Iedereen voelt zich thuis en ervaart samenredzaamheid.** Dit houdt in dat we ons samen met bewoners, ketenpartners en nieuwe allianties in de wijk verantwoordelijk voelen voor het welzijn van onze wijken en buurten.
- 6. We zetten ons in voor een beter perspectief voor onze bewoners.** Het netwerk en de directe omgeving van mensen bepalen voor een groot deel hun perspectief in het leven.

Wij proberen mensen en hun omgeving zodanig te beïnvloeden, dat een keuze voor sociale participatie logisch en laagdrempelig is.

- 7. Wonen Limburg heeft een positieve impact op water, flora en fauna.** Ons vastgoed en ons handelen vervuult de omgeving niet en verrijkt die waar mogelijk. Denk aan de aanleg van groene daken en milieuvriendelijke materialen, maar bijvoorbeeld ook aan CO2-neutrale gebouwen en bouwprocessen.
- 8. We streven naar CO2-neutrale mobiliteit en ondersteunen onze bewoners en partners om hetzelfde te doen.**
- 9. Wonen Limburg, partners en bewoners gebruiken alleen nog hernieuwbare energie en doen dit zo efficiënt mogelijk.**
- 10. We streven naar hergebruik van al onze materialen.** Eventuele extra benodigde materialen hebben een duurzame herkomst en zijn circulair.
- 11. We zetten duurzaam samen leven van mensen binnen en buiten de organisatie centraal en werken samen aan onze duurzame doelen.** We investeren in duurzaamheid om een fatsoenlijke levensstandaard voor onze bewoners te garanderen. Bovendien zorgen duurzaamheidsmaatregelen voor een leefbare woonomgeving. Bewoners voor wie die randzaken op orde zijn, zijn sneller geneigd om zelf, samen met ons, ook werk te maken van duurzaamheid.

INTEGRALITEIT

We merken dat we ons, net als andere grotere organisaties, te vaak laten leiden door systeemdenken: we volgen de werkprocessen zoals we die ooit hebben ingericht. Dat leidt ertoe dat we de regels soms te veel naar de letter uitvoeren, en daardoor niet handelen in de geest van de afspraken. In de praktijk betekent dit dat een vraag of klacht van een bewoner achtereenvolgens op te veel bureaus belandt van mensen die allemaal het beste met de bewoner voor hebben.

Maar die zich niet integraal verantwoordelijk voelen voor de beantwoording van de vraag of de oplossing van het probleem. In 2020 hebben we daarom stappen gezet om meer integraal te werken. Dat betekent dat we een kanteling maken van functies naar rollen. Niet de functietitel op je loonstrookje bepaalt wat je doet, maar je rol in het behalen van onze gedeelde ambities telt. Dat is een wezenlijk andere kijk op het functioneren van een organisatie. Stap 1 in die omslag was de inrichting, in 2020, van één afdeling Strategie en Organisatieadvies.

DE TOEKOMST VAN WERK

Begin 2020 schetsten we hoe de contouren van digitaal werken er volgens ons uit moesten zien. Door corona kreeg dat onderwerp vanaf maart een enorme urgentie. In korte tijd leerden we heel veel bij. We staken veel tijd en energie in comfortabel thuiswerken. Dat was spannend: hoe vaak moet je elkaar zien om voeling met elkaar en de organisatie te houden? Hoe houd je op afstand contact met elkaar en met bewoners? In een enquête vroegen we onze medewerkers hoe ze dit zelf ervaren. De resultaten laten gelukkig zien dat zij hun draai behoorlijk snel vonden. Uit de resultaten spreekt rust in de organisatie.

Natuurlijk gaat het hierbij niet alleen om de formele contacten. Er was ook veel aandacht voor persoonlijk en informeel contact. Zo vonden er diverse digitale initiatieven plaats, zoals pubquizen en een Kerst TV show.

KOERS HERIJKEN

In 2020 hielden we ons ook bezig met de herijking van onze strategische koers. Sinds 2012 zetten we alles op alles om de bewoner centraal te stellen. Die transitie van een vastgoedgestuurde organisatie naar een mensgerichte organisatie is voltooid. Het gesprek dat we nu hebben, gaat over het vinden van de juiste balans. Zo'n 10 tot 15 procent van onze bewoners heeft bovengemiddeld aandacht nodig. Onze medewerkers zetten zich met hart en ziel in om deze relatief kleine groep te helpen. Maar staren we ons daarbij niet blind op die ene huurder? En wat betekent dat voor de kwaliteit van de dienstverlening aan die andere 90 procent? In 2021 geven we het onderzoek naar die vraag een gevolg.

3.

WONEN EN LEVEN

In dit hoofdstuk leggen we verantwoording af over onze dienstverlening op het gebied van wonen en leven. Het begrip dienstverlening vatten we daarbij ruim op: in onze definitie omvat het al het beleid en alle dienstverlening die gericht zijn op verbetering van het perspectief van bewoners. Die integrale aanpak kiezen we met een reden. We zijn er namelijk van overtuigd dat we bewoners alleen in samenhang een optimaal perspectief kunnen bieden. Iemand die zonder werk op de bank zit, heeft vaak geen zin om zich in te zetten voor een mooiere leefomgeving. En omgekeerd kan iemand met een mooie baan zich groen en geel ergeren aan de rommel in zijn straat. Werk en inkomen, zingeving, woonomgeving en welzijn hangen dus nauw samen. Bovendien zien we dat de ‘klassieke’ klachten die we als corporatie in de leefomgeving tegenkomen – geluidsoverlast, vervuiling, sociaal gedrag – regelmatig duiden op symptomen van onderliggende problematieken. In samenwerking met andere professionals die in de wijken en buurten actief zijn, proberen we onze huurders zo goed mogelijk te begeleiden bij het oplossen van die problematieken.

KWALITEITSKADERS VOOR WONEN EN ZORG

Door extramuralisatie en een terugtrekkende overheid zien we de zorgvraag in wijken en buurten steeds complexer worden. Er is niet één partij die daar een pasklare oplossing voor heeft. Samenwerking in een sluitende keten van wonen en zorg is daarom noodzakelijk. In 2020 onderzochten we hoe we die keten het beste kunnen organiseren. Samen met partners in zorg en welzijn analyseerden we een aantal complexe casussen. In onze wijken en buurten hebben we daardoor de opgave duidelijk in beeld. De vervolgstap is dat we gezamenlijk kwaliteitskaders opstellen. Die verwachten we begin 2021 op papier te hebben.

ALS LAATSTEN IN DE WIJK

Door corona trokken zorgpartijen zich voor een groot deel terug uit de wijk. Daardoor is een deel van de winst die de afgelopen jaren is geboekt, verdampt. Onze medewerkers kwamen daardoor in 2020 meer en extremere problematieken tegen. Wat ons vooral opviel, is de tol die corona eist van jongeren.

De eenzaamheid onder die groep is groter dan algemeen wordt erkend. Onze medewerkers waren in 2020 vaak als enigen van het professionele netwerk nog in de wijk. Daardoor werden zij vaak vastgeklampt door mensen die ernstige eenzaamheid of andere problemen ervaren. Overdracht aan een zorgpartij wordt daardoor moeilijker. Onze partners erkennen dit gelukkig, en we zijn in gesprek om onze respectievelijke rollen weer scherp te krijgen.

3.1 HUURBELEID

In 2020 werd iedereen er hardhandig aan herinnerd hoe belangrijk het is om een betaalbare, veilige en prettige woonplek te hebben. De basis daarvoor ligt in ons huurbeleid; daarin ligt vast hoe we een betaalbare woning binnen bereik brengen van zo veel mogelijk mensen.

Dat huurbeleid rust op een paar pijlers:

A. We hanteren een tweehurenbeleid

Sinds 2016 gebruiken we in het kader van passend toewijzen een tweehurenbeleid. Voor woningen die worden toegewezen gelden twee huurprijzen: de geadverteerde huurprijs en een inkomensafhankelijke, lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt alleen als het huishouden dat de woning krijgt toegewezen, huurtoeslaggerechtigd is. Zo kunnen we gezinnen met een lager inkomen toch een goed thuis bieden. Bovendien hebben alle huurders zo maximale keuzevrijheid in het woningaanbod. Een uitzondering geldt voor nieuwbouwwoningen. Daar passen we dit beleid niet toe. Mede dankzij het tweehurenbeleid wezen wij in 2020 1.339 sociale huurwoningen passend toe, van in totaal 1.400 verhuringen aan huurtoeslaggerechtigden. Dat is 95,6%.

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

Wij vinden dat we er als woningcorporatie ook moeten zijn voor mensen met een middeninkomen. Dat zijn huishoudens die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een eigen woning te kopen. In de Woningwet

van 2015 is bepaald dat dit geen kerntaak is van een woningcorporatie. Daarom hebben we het bezit van Wonen Limburg juridisch gesplitst en Wonen Limburg Accent opgericht. Met Wonen Limburg Accent richten we ons op huurders met een inkomen van € 37.000,- tot € 60.000,- bruto per jaar en de categorie woningen met een huurprijs van € 737,- tot € 1.050,- per maand.

C. We beperken de jaarlijkse huurverhoging

In 2020 hanteerden we net als in voorgaande jaren een gematigde huurverhoging voor iedereen. Dit betekent dat alle huurders maximaal een inflatievolgende (2,6 %) huurverhoging kregen. Daarnaast zetten we in 2020 actief in op de maatregel uit het Sociaal Huurakkoord voor wat betreft de mogelijkheid tot huurbevrozing en huurverlaging. Dit is een regeling voor huurders die een hoge huur hebben in verhouding tot hun inkomen. We benaderden alle huurders die hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen. Dit heeft ertoe geleid dat we bij 524 huurders de huur bevroren en bij 89 huurders de huur verlaagden.

D. We willen voorkomen dat (huur)schulden oplopen

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

E. We zetten budgetcoaches in

Als we in contact zijn met mensen met betaalachterstanden, proberen we samen te komen tot structurele oplossingen. Zo kunnen alle huurders met betaalproblemen op kosten van Wonen Limburg gebruikmaken van een budgetcoach om hun financiële situatie op orde te krijgen. Door huurders vroegtijdig te ondersteunen bij hun administratie kunnen we vaak (grotere) schulden voorkomen. In 2020 zijn deze budgetcoaches ingezet voor 78 huurders in ons werkgebied.

F. Met energiemaatregelen dragen we bij aan de betaalbaarheid

Al enige jaren verduurzamen we zo'n 1.000 woningen per jaar. Voor bewoners van deze woningen dalen de energielasten, en daarmee de totale woonlasten.

We geven bewoners ook voorlichting over energiebesparing. Daarvoor zetten we onder meer energiecoaches in.

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

Samen met bewoners en partners bedenken we steeds nieuwe manieren om de betaalbaarheid van onze woningen te verbeteren. In verschillende gemeenten werken we bijvoorbeeld met de Voorzieningswijzer, die bewoners de weg wijst in het woud van financiële voordelen en subsidies.

3.2 WOONRUIMTEVERDELING

Samen met een aantal andere corporaties bieden we onze woningen aan via de website thuisinlimburg.nl. We combineren verschillende aanbiedingsmodellen: aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting. Zo spelen we in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en spoedzoekers.

In 2020 zijn weer drie corporaties aangesloten bij Thuis in Limburg: Vincio Wonen, Weller en ZOwonen. Daardoor namen er eind 2020 veertien woningcorporaties deel. Met circa 125.000 verhuureenheden bemiddelt de website het grootste woningaanbod van Limburg. Door een fusie tussen Woningstichting Simpelveld en Krijtland Wonen breidt het aanbod begin 2021 nog verder uit.

In 2020 verhuurde Wonen Limburg 1.969 woningen via Thuis in Limburg.

Een thuis voor vergunninghouders

Iedere gemeente heeft van rijkswege een opdracht om een aantal vergunninghouders te huisvesten. Dat zijn vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen en dus recht hebben op woonruimte. Voor het overgrote deel lukt het om deze mensen binnen het reguliere woningbezit te huisvesten. In 2020 verhuurden we 44 woningen aan vergunninghouders. Dat was 2% van alle opnieuw verhuurde woningen. De verwachting is dat de taakstelling in 2021 een stuk hoger ligt vanwege een opgelopen achterstand.

Mutatiegraad en leegstand

De gemiddelde mutatiegraad van het woningbezit van Wonen Limburg bedroeg in 2020 8,0% (2019: 7,8%). De leegstand was 1,1% (2019: 1%).

3.3 BETALINGSACHTERSTANDEN

We proberen betalingsachterstanden zo veel mogelijk vóór te zijn. Dat doen we vooral door de achterliggende problematiek vroegtijdig te herkennen en daarop in te spelen. Vaak zijn betalingsachterstanden namelijk een symptoom van (geestelijke) gezondheidsproblemen of dieperliggende financiële problemen. In verband met corona waren we hierop in 2020 extra gebrand. We zetten onder meer onze kansmakelaars vaker in. Verder werkten we veel met ervaringsdeskundigen; mensen die zelf ervaring hebben met sociale problematieken. Zij weten bewoners te bereiken met wie we anders geen contact krijgen. Die aanpak werkt: in 2020 hielpen zij zo'n 40 bewoners met betalingsachterstanden om hun achterliggende problematieken onder ogen te zien en aan te pakken. Ook de inzet van budgetcoaches verruimden we in 2020. Door zo vroeg mogelijk met bewoners in gesprek te gaan voorkwamen zij een oplopende betalingsachterstand na een inkomensval.

“Ik vind het een mooi idee dat ik mijn slechte verleden nu voor iets goeds kan gebruiken. Ik krijg dingen voor elkaar die professionals niet kunnen doen. Ik neem de tijd voor mensen. Luister naar ze. Oordeel niet. En ik snap mensen die in de goot belanden, want ik heb het zelf meegemaakt. Met weinig middelen en échte aandacht voor iemand, kun je ver komen.”

Marcello van den Anker, ervaringsdeskundige

Ontruiming

Ondanks deze extra inzet was ook in 2020 een ontruiming soms onvermijdelijk. We ontruimden 35 woningen (2019: 34 en 2018: 40). In 30 situaties was een betalingsachterstand de reden voor de ontruiming. In 25 van deze situaties organiseerden we samen met onze netwerkpartners een vangnet voor de betrokken bewoners. Bij de overige 5 contractverbrekingen was er sprake van vertrek met onbekende bestemming.

Behalve een betalingsachterstand zijn er niet-beïnvloedbare redenen om een woning te ontruimen. Denk aan de aanwezigheid van een hennepplantage. In 2020 ontruimden we in vijf situaties om dit soort niet-beïnvloedbare redenen.

3.4 HUURDERSPARTICIPATIE

We werken nauw samen met de Huurdersraad, waarin vier regionale huurdersorganisaties vertegenwoordigd zijn. In een eigen verslag (zie hoofdstuk 7) legt de Huurdersraad verantwoording af over zijn bijdrage in 2020.

Formele en informele participatie

Het overleg met de Huurdersraad is ons formele huurdersoverleg: met de Raad hebben we het vooral over wat abstractere, beleidsmatige onderwerpen. Dat overleg waarderen we enorm. De Raad neemt echt geen afwachtende houding aan, maar zit met een eigen agenda aan tafel. Tegelijkertijd ervaren veel huurders de formele participatiestructuur als een ver-van-hun-bedshow, waardoor een groot deel van onze huurders er moeilijk voor te interesseren is. De Huurdersraad erkent dat en samen zoeken we voortdurend naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie. Op projectbasis gaat dat steeds beter. Als het om hun eigen huis of woonomgeving gaat, zijn huurders wél eerder geneigd mee te denken. Bij veel nieuwbouw- en renovatieprojecten zitten we daarom al in een vroeg stadium met (toekomstige) bewoners om de tafel. Die leveren zo een actieve bijdrage aan de vormgeving van hun woonomgeving.

Participatie op projectbasis

Een actieve bijdrage van (toekomstige) bewoners zorgt voor passendere woonoplossingen en meer verbinding in de buurt. Bewoners maken kennis met ons en met elkaar en dragen zelf ideeën aan voor de invulling van de ontwikkelplannen. We noemen dit Samen Wonen. Een mooi voorbeeld is de nieuwbouw aan de Bosweg in Montfort. Daar sloopten we een aantal sterk verouderde woningen. De nieuwbouwplannen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de bewoners, die inspraak hadden in hoe hun toekomstige woning eruit kwam te zien. Ook de Piushof in Panningen is een voorbeeld van een ontwikkeling waarbij Samen Wonen zorgde voor sociale cohesie vóórdat de woningen zelf waren gerealiseerd.

“Een deel van de huizen aan de Bosweg is ook nog eens tijdelijke bouw. Als de woonwensen in de toekomst veranderen, kunnen we die huizen weghalen. En ergens anders weer opbouwen. Zo bouwen we dus echt op maat.”

*Koos Eggels, Senior Gebiedsontwikkelaar
Wonen Limburg*

Digitaal participeren

In 2020 waren fysieke bijeenkomsten met huurders niet of nauwelijks mogelijk. We kozen daarom op een aantal projecten voor digitale ontmoetingen met bewoners. Dat was wennen, zowel voor huurders als voor onze medewerkers. We zoeken verder naar de meest geschikte vorm van digitale participatie, want we verwachten dat we hier in de toekomst vaker gebruik van zullen of moeten maken. Een aantal collega's gaf aan dat digitale participatie voor hen een positief bijeffect heeft: huurders die zich in een 'gewone' bijeenkomst sneller op de achtergrond houden, namen nu actiever deel aan de discussie. Tegelijkertijd zien we allemaal het belang van de fysieke ontmoeting: we moeten onze jas blijven aantrekken om de straat op te gaan.

3.5 LEEFBAARHEID

Een leefbare woonomgeving is een plek waar bewoners zich thuis voelen. Daar zitten twee kanten aan. In de eerste plaats gaat het om de fysieke omgeving: zien de woningen, de straat en de buurt er verzorgd uit? Is de buitenruimte een plek waar je graag komt, of doe je liever zo snel mogelijk de voordeur achter je dicht? Ten tweede zit er een sociale kant aan. Ken je je buren? Ontmoet je de mensen uit de buurt in de openbare ruimte? Zorg je samen met hen voor sociale samenhang in de buurt? Houden jullie samen in de gaten hoe het gaat met de mensen die het om wat voor reden dan ook moeilijker hebben in het sociale verkeer?

Leefbaarheidsfonds

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

Onze leefbaarheidsmensen

We zijn zelf dagelijks in onze wijken en buurten aanwezig om de leefbaarheid te bevorderen. In totaal zijn er 26 wijk- en complexbeheerders in de wijken actief. Zij ontmoeten bewoners en gaan het gesprek met hen aan. Ze lossen overlastsituaties op en zetten hulpvragen door naar onze netwerkpartners of naar de collega's leefbaarheid. Die vijftien leefbaarheidsmedewerkers

werken actief samen met bewoners en netwerkpartners om complexe (overlast)situaties op te lossen. In bijlage 1 achterin dit verslag ziet u hoeveel we per gemeente aan leefbaarheid besteedden.

3.6 LEEFBAARHEID IN ONZE PROJECTEN

In eerdere jaarverslagen hadden we het over onze 'leefbaarheidsprojecten'. Daar kiezen we dit jaar niet voor, want het is eigenlijk een kunstmatig onderscheid: ál onze projecten zijn leefbaarheidsprojecten. We worden er namelijk steeds beter in om leefbaarheid een vaste plek te geven in elk nieuwbouw- of renovatietraject dat we ingaan. Dat staat of valt met de participatie van bewoners. Zij geven aan wat we gezamenlijk kunnen doen om hun leefomgeving zo veel mogelijk het thuisgevoel te geven. Daarom vinden we informele participatie (zie paragraaf 3.4) ook zo belangrijk.

'Thuis in...'-concept

Sinds 2019 werken we met het concept 'Thuis in...', een traject gericht op vertrouwen en een diepere dialoog met bewoners. Binnen dit concept kunnen allerlei soorten ontmoetingen tussen bewoners onderling en van bewoners met Wonen Limburg en partners plaatsvinden. Het is eigenlijk een soort paraplu boven onze inspanningen om bewoners steeds bij ons werk te betrekken en leefbaarheid een vaste plek in onze dagelijkse werkzaamheden te geven.

Meerjarige aanpak gericht op leefbaarheid

Zo'n integrale aanpak op leefbaarheid zetten we ook in op regioniveau. In Parkstad bijvoorbeeld, waar we begin 2020 tekenden voor meerjarige regionale prestatieafspraken. Namens de zeven Parkstadgemeenten tekenden Stadsregio Parkstad Limburg, negen woningcorporaties en het regionaal overleg huurdersorganisaties (ROH) Parkstad die afspraken. Daar staat in dat we gezamenlijk werken aan de verbetering van de leefbaarheid en de woonkwaliteit van wijken in de regio. We zien gelukkig op steeds meer plekken in ons werkgebied dat dit soort afspraken regionaal wordt afgestemd, waarbij soms een enkele gemeente als kartrekker optreedt, om zo de bureaucratie te beteugelen en de vaart erin te houden.

"Vanuit de regionale prestatieafspraken werken gemeenten en woningcorporaties samen aan een stevige lijst projecten die de wijken in Parkstad moeten versterken. Hierbij wordt bijvoorbeeld ingezet op de nieuwbouw van kwalitatief goede huurwoningen, de aanpak van slecht particulier woningbezit en andere investeringen in de leefbaarheid."

We zijn trots op de goede samenwerking en het commitment van alle partijen achter deze regionale afspraken.”

Wethouder Tim Weijers (Kerkrade), voorzitter van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Met WOOW naar wijken van de toekomst

De Saffierflat in Heerlen kende veel veiligheids- en leefbaarheidsproblematieken toen we het gebouw in 2019 kochten. Hogeschool Zuyd benaderde ons in 2020 voor een samenwerking rondom dit gebouw. Zuyd zocht een plek om het programma WOOW – een afkorting van Wonen, Opleiden, Ondernemen en Werken – in de praktijk uit te voeren. Dit is een integraal programma dat zich richt op maatschappelijke opgaven in Limburg, waaronder tekorten op de arbeidsmarkt, demografische krimp, integratie, leefbaarheid, leegstand, en de energietransitie. Al die elementen komen samen in de Saffierflat. Daarom tekenden we met Zuyd en een aantal andere partijen een overeenkomst om van dit woongebouw een vliegwiel voor wijkontwikkeling te maken. In 2021 werken we de plannen verder uit.

“Statushouders werken mee aan de renovatie van de flat. We betrekken de buurt bij het hele proces. En uiteindelijk willen we dat het gebouw ook echt een positieve invloed heeft op de buurt. Bijvoorbeeld doordat er ruimte komt voor een zorgspreekuur. Voor een kapper. Of voor andere kleine ondernemers. De buurt beslist aan welke diensten ze behoefte heeft.”

Nurhan Abujidi, Hogeschool Zuyd

3.7 SAMENWERKING MET ZORG EN WELZIJN

Met een toename van de zorgvraag in onze wijken en buurten is samenwerking met zorg- en welzijnspartijen een vanzelfsprekendheid. We zijn al langer met deze partijen in gesprek over hoe we onze respectievelijke meerwaarde zo goed mogelijk in kunnen zetten ten behoeve van onze bewoners. Op allerlei plekken zijn we letterlijk naast elkaar in de wijk aanwezig om de samenwerking zo vlot mogelijk te laten verlopen. Na een dip in 2020 zijn we gelukkig met al onze partners in gesprek over de voortzetting van onze samenwerking dicht bij de bewoners.

Kleinschalig woonzorgcentrum Donderhof

In 2020 tekenden we een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van woonzorgcentrum Donderhof in Roermond. Hier kunnen straks mensen die intensieve zorg nodig hebben, waardig oud worden op de Donderberg. In de eigen vertrouwde omgeving, waar rekening wordt gehouden met de leefwereld, taal, eetgewoonten, rituelen en gebruiken die passen bij de bewoners. Woonzorgcentrum Donderhof biedt ook nog eens werk- en leerplekken voor medewerkers met allerlei culturele achtergronden. Verder werkt het woonzorgcentrum nauw samen met andere ketenpartners in de wijk. Dit alles maakt het project uniek voor zowel Roermond als Limburg.

Opvang voor zorgmijders in Heerlen

In Heerlen kochten we in 2020 een pand waarin straks mensen in een kwetsbare situatie worden opgevangen. Dit zijn niet alleen mensen met een verslaving, maar ook mensen met psychische problemen. Het Leger des Heils gaat de mensen begeleiden. We willen er juist ook zijn voor mensen die in dit soort vervelende omstandigheden verkeren. Daarom maken we graag als pandeigenaar de opvanglocatie mede mogelijk. Behalve met het Leger des Heils werken we in dit project nauw samen met de gemeente Heerlen.

“Wij zien het als een belangrijke taak voor Wonen Limburg om ook mensen met onbegrepen gedrag een fijn thuis te bieden. Daarvoor werken we in wijken en buurten heel nauw samen met de zorg. We hebben zelfs professionals uit de geestelijke gezondheidszorg in dienst genomen. Zodat we mensen beter begrijpen. En zo snel mogelijk passende zorg kunnen inschakelen als dat nodig is.”

Wim Hazeu, bestuurder Wonen Limburg

Huurovereenkomsten De Zorggroep Schuttersveld

In elke samenwerking met zorgpartijen bekijken we hoe onze respectievelijke kracht het beste wordt benut. In Venray verhuurde De Zorggroep zelf een aantal aanleunwoningen bij het Schuttersveld. Omdat de kerntaak van De Zorggroep het verlenen van zorg is, hebben wij de huurovereenkomsten van deze appartementen overgenomen. De woningen worden sindsdien dus ook aangeboden via thuisinlimburg.nl.

3.8 MEEDOEN IN DE MAATSCHAPPIJ

(Betaald) werk zorgt voor een stabiele financiële basis, maar ook voor een gevoel van eigenwaarde. Mensen die merken dat wat ze doen, ertoe doet, zitten lekkerder in hun vel. Bovendien zijn ze eerder geneigd om zich om hun burens en hun leefomgeving te bekommeren.

PSO en social return

Social return neemt een steeds belangrijker plek in binnen onze bedrijfsvoering. Ook in de relatie met onze ketenpartners is social return voortdurend onderwerp van gesprek. In 2020 behaalden we de hoogste trede van de Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO). Dankzij dat instrument worden onze prestaties op het gebied van social return en die van onze ketenpartners op een eenduidige manier extern beoordeeld. Veel ketenpartners zijn daar al heel ver mee. Door onderlinge ervaringen uit te wisselen inspireren we elkaar om steeds een stap verder te komen. We sturen daarom ook een paar keer per jaar een nieuwsbrief naar onze partners, met daarin mooie voorbeelden van social return. Vanaf 2021 verwachten we van ál onze ketenpartners dat ze een PSO-certificering hebben.

Grootschalige initiatieven op het gebied van werk en inkomen waren jammer genoeg nauwelijks mogelijk in 2020. Wel zetten we onze kansmakelaars vaker in om bewoners één op één te begeleiden en motiveren.

Go4it!

Onder de noemer 'Go4it!' verrichten jongeren met een grote afstand tot de arbeidsmarkt (vrijwilligers)werk in de eigen wijk. Ongeveer de helft van hen vindt via Go4it! een (on)betaalde baan of stroomt door naar het onderwijs. Met hun werkzaamheden houden jongeren bovendien hun wijk leefbaar. Ten minste vier dagdelen in de week zijn ze bezig met klussen in de wijk, die onder meer worden aangedragen door (huurders van) Wonen Limburg. Go4it! is actief in Venray, Roermond en Heerlen. In Weert worden de activiteiten van Go4it! uitgevoerd door Kr8tig en Kansrijk in de Wijk. In 2020 stonden de busjes van Go4it! jammer genoeg vooral stil. Door corona konden deelnemers niet altijd verantwoord samen op pad.

Samenwerking ketenpartner en zelfregiecentrum Weert

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

"In 2016 kon ik stagelopen bij Smeets Bouw, een partner van Wonen Limburg. Na drie maanden stage kreeg ik een contract aangeboden. Ik mocht als assistent-inkoper de inkoper gaan ondersteunen. Ik neem hem al het administratieve werk uit handen. Daardoor heeft hij zijn handen vrij om zich op zijn hoofdtaken te richten. Inmiddels heb ik ook een studie voor assistent-inkoper gedaan. Die heb ik vorig jaar afgerond. Nu ben ik bezig met nog een studie: die voor inkoper. Ik heb hier mijn draai dus wel gevonden. Mooi dat ik die kans van Smeets Bouw heb gekregen."

Steeff Janssen, medewerker bij ketenpartner Smeets Bouw

3.9 DIENSTVERLENING EN HUURDERSTEVREDENHEID

Onze buurtwinkels en het WoonAdviesTeam zijn het kloppend hart van onze dienstverlening. Bij de buurtwinkels lopen bewoners gemakkelijk even binnen met een vraag of opmerking, of soms om gewoon een kop koffie te drinken. Dat viel weg toen onze buurtwinkels een groot deel van 2020 alleen op afspraak werkten of helemaal dicht waren. Dat zagen we terug in het aantal telefoontjes naar het WoonAdviesTeam: dat waren er 84.000 (2019: 73.000), dus gemiddeld 7.000 telefoontjes per maand. Daarnaast beantwoordden onze ketenpartners ongeveer 64.000 telefoontjes (2019: 59.780) over reparaties, storingen en onderhoud. We zijn heel trots dat we onze dienstverlening zo konden laten doorlopen, maar we merken wel dat er een verschraling optreedt; de ontmoeting blijft ontzettend belangrijk.

Aedes benchmark

Branchevereniging Aedes voert sinds een aantal jaar een benchmark uit. Die maakt de voornaamste prestaties van corporaties op hoofdlijnen inzichtelijk. De prestaties worden uitgedrukt in een letter:

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

Huurdersoordeel

Het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie, uitgesplitst naar drie doelgroepen: nieuwe huurders, vertrekkende huurders en huurders met een reparatieverzoek.

- Nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek geven ons net als in 2019 een 7,7 (gelijk aan het landelijk gemiddelde).
- Huurders die hun woning verlaten geven ons een 7,1 (tegenover 7,5 landelijk). Dit onderdeel scoort beduidend lager dan in 2019. Dat wordt grotendeels verklaard door de aangepaste manier van werken bij mutaties, waarbij we meer op afstand werkten. Huurders geven duidelijk aan het persoonlijke contact te missen.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

De bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen. Wonen Limburg heeft in vergelijking met het landelijk gemiddelde een hoger percentage betaalbare huurwoningen. Bovendien lag de gemiddelde huurprijs van Wonen Limburg ten tijde van de benchmark met € 535,- iets onder het landelijk gemiddelde van € 544,-. De benchmark gaat uit van de cijfers uit 2019.

Onderhoud & verbetering

De onderhoudsprestaties van corporaties. Indicatoren zijn zowel de ervaren woonkwaliteit als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed. De ervaren woonkwaliteit ligt hoger dan het landelijk gemiddelde (7,3 versus 7,0).

Duurzaamheid

De duurzaamheid van de woningvoorraad van corporaties. Hierbij is aandacht voor de energetische prestatie en de CO2-uitstoot. Onze gemiddelde energie-index van 1,35 maakt dat we met de verduurzaming goed op schema liggen en beter presteren dan gemiddeld. De gemiddelde energie-index in de branche is (1,51).

Bedrijfslasten

De kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren. De bedrijfslasten zijn gestegen van gemiddeld € 809,- per woning naar gemiddeld € 858,- per woning, tegenover € 828,- gemiddeld in de sector. Dit verschil ten opzichte van het gemiddelde in de sector is onder meer te verklaren door onze ambities en activiteiten op het gebied van leefbaarheid (die integraal onderdeel zijn van de bedrijfslasten). De stijging ten opzichte van vorig jaar wordt met name veroorzaakt door hogere personeelslasten, inleenkosten en ICT.

KWH-huurlabel behouden

De waardering voor onze dienstverlening wordt maandelijks onderzocht door KWH (Kwaliteit Woondiensten Huursector). Dit keurmerk staat garant

voor een goede dienstverlening en is gebaseerd op onderwerpen die huurders belangrijk vinden. Maandelijks sturen zij hiervoor vragenlijsten naar onze huurders om te vragen hoe de dienstverlening loopt. In 2020 werd de geldigheidsduur van het KWH-label voor Wonen Limburg verlengd tot maart 2022.

Op alle KWH-onderdelen scoren we voldoende. Onze interne (hogere) norm werd door de aanpassingen van het proces aan de coronamaatregelen niet gehaald en in totaal scoren we 0,2 punt lager dan in 2019. Dit is met name te wijten aan de aanpassingen in het verhuurproces. Door de maatregelen vraagt het proces meer tijd en is er nog weinig persoonlijk contact. Door de maatregelen zien we ook effect op het onderdeel 'algemene dienstverlening'. Door een toename van het aantal telefoontjes liepen de wachttijden op. We hebben hiervoor enkele technische en organisatorische aanpassingen gedaan, waardoor de bereikbaarheid verbeterde.

De onderdelen 'reparatieverzoeken' en 'onderhoud' hadden minder last van de maatregelen. De scores hiervoor daalden slechts licht.

KLANTTEVREDENHEIDSSCORES 2020

Klachtenafhandeling

| ONDERWERP | 2020 | 2019 |
|---------------|------------|------------|
| Contact | 7,1 | 7,0 |
| Huur opzeggen | 7,4 | 7,0 |
| Woning zoeken | 7,8 | 7,8 |
| Reparaties | 7,8 | 7,7 |
| Nieuwe woning | 7,5 | 7,2 |
| Onderhoud | 7,9 | 7,7 |
| Totaal | 7,6 | 7,4 |

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

In 2020 behandelden we 55 klachten. Die hadden betrekking op het beleid van Wonen Limburg, reparatieverzoeken, onderhoudswerkzaamheden en leefbaarheidskwesties.

Naar aanleiding van de bevindingen voerden we een aantal verbetermaatregelen uit. De interne klachtenprocedure is tegen het licht gehouden en we hebben menskracht vrijgemaakt om de tijdige afhandeling van de ontevredenheidssignalen en klachten te monitoren. Met onze (keten)partners maken we in 2021 duidelijke afspraken over het afhandelen van klachten.

“We merkten dat medewerkers goed met bewoners communiceren in standaard situaties. Maar als bewoners om wat voor reden dan ook geïrriteerd zijn, dan wordt dat een stuk moeilijker. In zo’n sfeer is het niet makkelijk om tot goede oplossingen en duidelijke afspraken te komen. Daarom gaf ik samen met mijn collega’s Ingrid Bekker en Marie-Anne Janssen de training ‘Hoe blijf je servicegericht onder druk?’”

*Jessica Vossen, communicatiespecialist
Wonen Limburg*

Geschillencommissie

Wonen Limburg is aangesloten bij de onafhankelijke regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg. Bij deze commissie kunnen huurders en woningzoekenden een klacht indienen over het (nalaten van) handelen door medewerkers van Wonen Limburg of andere personen die namens Wonen Limburg optreden. De onafhankelijke geschillencommissie bestaat uit drie leden:

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

Het ambtelijk secretariaat van de geschillencommissie wordt uitgevoerd door Wonen Limburg.

Geschillen

In 2020 werden twaalf geschillen (in 2019 waren dit er tien) met Wonen Limburg bij de geschillencommissie ingediend. Hiervan losten we er vier op, waarna ze werden ingetrokken. Eén geschil werd gegrond verklaard, twee ongegrond. De overige geschillen lopen nog.

“Jaarlijks behandelen we zo’n twintig zaken van alle Limburgse woningcorporaties bij elkaar. Die klachten gaan over allerlei zaken, van woningtoewijzing tot geluidsoverlast. Wat steeds terugkomt is communicatie. Heeft de corporatie de bewoner goed op de hoogte gehouden? Dat is ontzettend belangrijk, omdat bewoners zich anders niet serieus genomen voelen.”

Mevrouw Jacobs, voorzitter regionale geschillencommissie van woningcorporaties in Noord- en Midden-Limburg

4. VASTGOED

4.1 ONZE OPGAVE IN VASTGOED

We zeggen al heel lang: voor Wonen Limburg is vastgoed een middel. We zijn geen vastgoedbedrijf met een sociaal oogmerk, maar een sociale onderneming die ook in vastgoed doet. We spreken daarom sinds 2020 ook over ‘gebiedsontwikkeling’ als het gaat om nieuwbouw- of renovatieopgaven. Dat lijkt een woordspel, maar het duidt echt op een wezenlijk andere aanpak. We zetten in op een integrale aanpak, waarbij het sociaaleconomische domein leidend is. Met ander woorden: we kijken altijd hoe we een wijk of buurt zo kunnen inrichten dat bewoners optimaal kunnen meedraaien in de maatschappij. Vastgoed is een van de instrumenten om die maatschappelijke participatie te bevorderen.

“Zo'n integrale aanpak wordt ook wel aangeduid als ‘total value concept’. Een voorbeeld dat ik graag gebruik is dat van een wijk in Sydney. Die wijk kreeg een eigen metrostation, waarna je een enorme fysieke en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling in die wijk zag. In dit voorbeeld was de aanjager een aanpassing aan de infrastructuur, maar het kan ook een ingreep zijn in vastgoed. Het gaat erom dat je kijkt welke functie een wijk net een stap verder kan brengen.”

René Clement, directeur Wonen Limburg Accent en directeur Vastgoed

Vraag en aanbod

Op de plekken waar het leven vooral zijn gangetje gaat en waar geen grote sociale problematieken zijn, zijn vraag en aanbod onze belangrijkste indicatoren. Zaken als krimp, migratie en arbeidsmigratie zijn daar belangrijke ontwikkelingen die onze vastgoedopgave inkaderen. In feite gaat het er altijd om dat we goed kijken hoe de regio eruitziet, en wat onze (toekomstige) huurders nodig hebben om goed te gedijen.

Geïntegreerde wijken

We geloven in geïntegreerde wijken, met zowel sociale huurwoningen als woningen boven de huurtoeslaggrens (> € 737,14). Een variatie aan woningen en bewoners zorgt voor leefbare en kleurrijke wijken. Wonen Limburg Accent heeft een woningaanbod dat specifiek gericht is op de middeninkomens.

Onze beleidskaders

De belangrijkste kaders: we werken in 21 Limburgse gemeenten en in twee gemeenten in Zuidoost-Brabant. In onze Portefeuillestrategie 2018-2030 staat de strategie voor ons vastgoed. We hebben het beleidsmatig zo geformuleerd dat we ons inzetten voor huishoudens die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Dit zijn vooral huishoudens met een laag inkomen, maar ook de middeninkomens behoren tot onze doelgroep. Betaalbaarheid van de totale woonlasten is belangrijk. Daar zorgen we voor door redelijke huurprijzen te vragen en door woningen te ontwikkelen met een hoge energetische kwaliteit – en dus lage energielasten.

ONZE INTEGRALE AANPAK IN DE PRAKTIJK

Keent-Moesel Weert

Met name bij gebiedsontwikkeling levert de focus op leefbaarheid echt een andere werkwijze op. In 2019 deden we ervaring op met grootschalige input van bewoners in de wijk Brukske in Venray. Daar leerden we dat de belangrijkste opgave in een wijk zelden of nooit een vastgoedopgave is: mensen zijn op zoek naar zaken als comfort, zelfontplooiing, veiligheid en gezelligheid. Die kennis zetten we in 2020 in Keent-Moesel in Weert in. We stelden samen met de gemeente Weert en ondersteund door stedenbouwkundig bureau Mecanoo een integrale gebiedsvisie op voor de wijken Keent en Moesel. We bezitten hier 650 portiekwoningen die we grondig moeten renoveren of moeten vervangen. In de komende 15 tot 20 jaar werken we samen met de gemeente Weert aan de toekomstbestendigheid van deze twee wijken, waarbij er meer ruimte komt voor fietsers en wandelaars en er aandacht is voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Ook streven we naar een diverse bevolkingssamenstelling en ruimte om elkaar op een laagdrempelige manier te ontmoeten.

We starten hier met de wensen en behoeften van bewoners en zien de fysieke opgave als het sluitstuk van de plannen. Dat levert andere keuzes op, die bijdragen aan een écht toekomstbestendige herinrichting van de wijk. Op www.keentmoesel.nl is de gebiedsvisie en alle bijbehorende documentatie terug te vinden.

Kazernekwartier Venlo

We deden in 2020 mee aan de tender van de gemeente Venlo voor het Kazernekwartier en werden door de gemeente gevraagd ook een bijdrage te leveren aan het project. De uitdaging is om het gebied meer bij de stad te trekken. Er een gebied van te maken waar iedereen wel eens komt, dat open en toegankelijk is, sociaal en stedelijk tegelijk. Tijdens het schrijven van dit verslag is nog niet duidelijk wie de tender gewonnen heeft.

Gebiedsontwikkeling Horst-West

We zijn in het verslagjaar ook gestart met de gebiedsontwikkeling Horst-West. Bewoners, gemeente, Wonen Limburg en zorg- en welzijnspartners gaan samen aan de slag om het wonen en leven in Horst-West nog leuker te maken. Daarnaast gaan we in de andere wijken van Horst meer sociale huurwoningen toevoegen. Om later het aantal sociale huurwoningen in Horst-West te kunnen verminderen. Op die manier creëren we meer gevarieerde wijken in heel Horst.

“In Horst-West zeiden betrokken buurtbewoners ons: ‘We willen onze burens graag steunen, maar het is te veel voor ons. Willen jullie ons helpen?’ Samen met de buurt werken we nu aan een tienjarenplan. We maken bijvoorbeeld afspraken met zorgpartijen. En samen met de gemeente willen we de buitenruimte aantrekkelijker maken. Zodat mensen elkaar buiten makkelijker ontmoeten. Misschien zorgen we op den duur zelfs voor een aantal duurdere huizen in de wijk. Zodat er nog meer verschillende mensen komen te wonen. Zo werken we ook in oudere wijken aan een gemengde wijk.”

Inge Nabbe, senior medewerker Leefbaarheid Wonen Limburg

TIJDELIJKE WONINGEN

Om de veranderende vraag op te vangen, werken we behalve met reguliere woningen ook met kwalitatief

goede tijdelijke woningen. Deze woningen zijn over het algemeen goed verplaatsbaar. Zo voorkomen we leegstand in de toekomst en vangen we tegelijkertijd tijdelijke piekvragen op.

We noemen deze tijdelijke woningen onze Kompaswoningen; woningen voor mensen die even geen vaste route volgen maar op hun persoonlijk kompas bewegen. Hierbij werken we nauw samen met marktpartijen. Het kunnen tijdelijke woningen in bestaande gebouwen zijn, maar ook tijdelijke, verplaatsbare nieuwbouwconcepten. Waar we in 2020 voor het eerst tegenaan liepen: door stakende politieke besluitvorming liep de plaatsing van een aantal Kompaswoningen in Weert vertraging op. We onderzochten samen met de gemeente verschillende locaties die fysiek geschikt zijn, maar politiek niet acceptabel blijken. Het is nu de vraag of we een locatie kunnen vinden die college en raad wel willen goedkeuren.

Bosweg Montfort

Aan de Bosweg in Montfort sloopten we twintig sterk verouderde huurwoningen. Op de vrijkomende plek bouwen we twintig nieuwe huurhuizen die meer passen bij deze tijd. De toekomstige bewoners hebben hun eigen wijk en woning mede ontworpen. Eind 2020 hebben we de tien tijdelijke woningen in het project opgeleverd. Hier komen nog tien eengezinswoningen bij.

“Een koopwoning ligt niet binnen mijn bereik, maar ik krijg nu toch de kans om zelf mee te denken over hoe mij huis eruit komt te zien. In de verhuursector wordt gewoonlijk nooit op die manier gedacht, dus ik vind het bijzonder om deel te kunnen uitmaken van dit project.”

Maurice Meijer, bewoner Bosweg Montfort

Kruisweg Maasbracht

Aan de Kruisweg in Maasbracht ontwikkelen we samen met de gemeente Maasgouw tien Kompaswoningen. De woningen mogen hier tien jaar blijven staan.

WONINGEN VOOR JONG EN OUD

Gemiddeld genomen worden mensen steeds ouder en door veranderingen in de zorg blijven ze ook nog eens langer thuis wonen. We proberen daarom zo veel mogelijk woningen levensloopbestendig te maken. Op die manier kunnen we ze voor een zo breed mogelijke doelgroep inzetten. Aan het andere eind van het spectrum hebben we de (heel) jonge bewoners. Ook zij stellen specifieke eisen aan hun woonomgeving.

Met doelgroepgerichte projecten proberen we de verschillende leeftijdsgroepen zo goed mogelijk te bedienen.

Wauwhaus Maastricht

Vanaf de start van het nieuwe studiejaar wonen 127 studenten in Maastricht in ons gloednieuwe studentencomplex Wauwhaus. Hiermee komen we tegemoet aan de grote vraag naar zelfstandige, gemeubileerde studentenhuysvesting in Maastricht, in 2020 nog uitgeroepen tot beste studentenkamerstad van Nederland. We verbouwden het voormalige kantoorpand Europahave aan de Dr. Nevenstraat tot een hoogwaardige studentencampus met energielabel A.

Donderberg Roermond

Met twee zorgondernemers en zorgorganisatie Proteion tekenden we in 2020 een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling en realisatie van een buurtzorghuis in de wijk Donderberg in Roermond (Donderhof). De zorgondernemers exploiteren het zorggedeelte. Proteion ondersteunt de zorgondernemers en Wonen Limburg realiseert zestien appartementen.

WOONWAGENS

In 2020 brachten de gezamenlijke gemeenten van Limburg een rapport uit over de behoefte aan (extra) woonwagendstandplaatsen in de provincie. Een aantal gemeenten werkt die behoefte uit in hun woonvisies en vertaalt die naar een concrete opgave. Op dit moment bieden we bewoners uit deze doelgroep al een thuis in tien gemeenten op tientallen locaties. Daar waar wij met ons woningbezit goed vertegenwoordigd zijn, kunnen we op verzoek van de gemeente een rol spelen in deze opgave. We verwachten hierover in de komende periode verder in overleg te gaan, via de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.

VERNIEUWING VAN ONS BEZIT

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

Kuiperplein Horst

Dit gebouw met 48 appartementen maakten we beter toegankelijk voor mensen met een zorgvraag. Het gebouw kreeg met deze transformatie ook een betere uitstraling, mede door groene gevels met een geïntegreerd kunstwerk van bekende Horsterse gebouwen. Daarnaast verbeterde de energieprestatie en voerden we een pilot uit voor klimaatadaptatie van het Gasthuisplein aan de voorzijde van het pand.

Minister Cora van Nieuwenhuizen bracht een werkbezoek aan deze pilot.

Dempseyflat Sittard

De transformatie van de Dempseyflat in Sittard is in 2020 afgerond. De 37 eenkamerappartementen zijn getransformeerd tot 22 driekamerappartementen. Ook zijn de kooktoestellen van de appartementen in het hele gebouw vervangen, waardoor er geen gas meer wordt gebruikt om te koken. In 2021 worden op twee gevels van het gebouw zonnepanelen aangebracht.

4.2 ONTWIKKELING VAN ONS WONINGBEZIT

In 2020 verkocht Wonen Limburg 98 woningen. Daarnaast namen we 40 woningen uit exploitatie, waarvan 25 eengezinswoningen zijn gesloopt en vijftien eenheden zijn samengevoegd om nieuwe moderne appartementen te ontwikkelen.

Verder kochten we twee woningen van particulieren. Een daarvan kochten we in het kader van onze opgave in de regio Parkstad. De andere vanuit een terugkoopregeling. Ook kochten we achttien woningen van collega-corporaties. Daarnaast kochten we in Brunssum 32 woningen van een particuliere belegger.

We sloten 2020 af met een grote uitruil. Nester verkocht haar totale woningbezit in de gemeenten Roerdalen en Maasgouw aan Wonen Limburg. Het gaat om dertien complexen bestaande uit 153 eenheden (inclusief 24 onzelfstandige eenheden). Wij verkochten ons woningbezit in de gemeente Echt-Susteren aan Nester. Dat gaat om negen complexen bestaande uit 152 zelfstandige eenheden. Door deze uitruil kregen beide corporaties een betere concentratie van hun bezit in de betreffende gemeenten.

ONS WONINGBEZIT EIND 2020

| | STICHTING WONEN LIMBURG 2020 | WONEN LIMBURG ACCENT 2020 | TOTAAL 2020 | TOTAAL 2019 |
|--|---------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|
| Woonruimte | 23.315 | 1.859 | 25.174 | 24.918 |
| Bedrijfsruimte | 14 | 144 | 158 | 156 |
| Intramuraal | 1.164 | 1 | 1.165 | 1.144 |
| Maatschappelijk vastgoed | 154 | 2 | 156 | 155 |
| Parkeergelegenheden | 1.891 | 1.823 | 3.714 | 3.585 |
| Overig | 38 | 16 | 54 | 31 |
| VOV | 23 | 19 | 42 | 44 |
| Beheer derden | 69 | 0 | 69 | 70 |
| Bestemd voor verkoop | 29 | 2 | 31 | 28 |
| Vastgoed ten dienste van de exploitatie | 7 | 0 | 7 | 7 |
| TOTAAL | 26.704 | 3.866 | 30.570 | 30.138 |

4.3 WAT DEDEN WE AAN NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE?

Als we onze resultaten in 2020 naast onze ambities voor het verslagjaar leggen, dan zijn er best veel dingen anders gelopen dan voorzien. Behoorlijk wat projecten die we voor 2020 hadden begroot, zijn doorgeschoven naar 2021. Daar zien we een aantal verklaringen voor:

- Bestemmingsplanwijzigingen kostten in 2020 veel tijd; gemeenten gaven aan dat zij kampen met een krappe ambtelijke capaciteit, waardoor planprocedures onvoldoende worden opgepakt.
- Door onze integrale aanpak hebben we vaak te maken met meer en uiteenlopende stakeholders in een project. Het vormgeven van de onderlinge samenwerking vergt dan extra tijd.

OPGELEVERDE PROJECTEN

In de loop van het jaar 2020 werden 14 projecten opgeleverd met in totaal 381 woningen.

OPGELEVERD IN 2020

| Naam | Locatie | APPARTEMENT | | GRONDGEBONDEN | |
|--------------------------------|--------------|-------------|------------|-----------------|----------------------|
| | | Aantal | Aantal | DAEB/niet-DAEB* | Transformatie ja/nee |
| Clockenslagh | Panningen | 4 | | DAEB | ja |
| Nur Holz | Weert | | 16 | DAEB | nee |
| De Afhang Fase C2 | Horst | | 40 | DAEB | nee |
| Kuiperplein | Horst | 48 | | DAEB | ja |
| Werthaboulevard | Weert | 75 | | DAEB | nee |
| Woningen Antoniuspark | Horst | | 4 | DAEB | nee |
| Politiebureau | Herkenbosch | | 1 | niet-DAEB | ja |
| Zeer energiezuinige renovaties | | | 77 | DAEB | ja |
| Dempseyflat | Sittard | 22 | | DAEB | ja |
| Bosweg tijdelijke woningen | Montfort | | 10 | DAEB | nee |
| De Comert | Grubbenvorst | | 10 | DAEB | nee |
| Brukske | Venray | 20 | | DAEB | nee |
| Piushof Fase 1 | Panningen | | 8 | niet-DAEB | nee |
| Piushof Fase 1 | Panningen | | 46 | DAEB | nee |
| TOTAAL | | 169 | 212 | | |

* DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Een korte toelichting op een aantal van de in 2020 opgeleverde projecten:

Piushof Panningen

- aantrekkelijke nieuwe woonwijk
- mix van woonproducten in verschillende huurprijscategorieën
- Wonen Limburg (46 verhuureenheden)
- Wonen Limburg Accent (8 verhuureenheden)
- ruimte voor koopkavels
- Samen Wonen heeft ervoor gezorgd dat toekomstige bewoners in een vroeg stadium kennismaken
- onderdeel van totaalontwikkeling Piuspark met extra aandacht voor groenvoorziening, ontspanning en verbinden

Park Zuytwillemsvaert Weert (Werthaboulevard)

- twee nieuwe woontorens met in totaal 75 sociale huurappartementen
- antwoord op de grote vraag naar betaalbare woningen in Weert
- kwalitatief hoogwaardige appartementen, hoge standaard op het gebied van duurzaamheid en energie
- zes Duowoningen, waarin twee huishoudens naast elkaar wonen, bijvoorbeeld voor mantelzorg

Houten woningen Nur Holz Weert

Wonen Limburg leverde in de zomer van 2020 als eerste corporatie in Nederland zestien houten sociale huurwoningen op. Deze woningen zijn gebouwd met het Duitse Nur Holz systeem: een volledig houten bouwsysteem, waarbij geen druppel lijm en geen schroef worden gebruikt. Houten woningen slaan CO₂ op en zijn even snel en schoner te bouwen dan traditionele woningen. Bij inschrijving schreven bewoners een motivatiebrief waarin zij aangaven hoe duurzaam hun levensstijl is en waarom ze graag in deze duurzame woning willen wonen. Naast de inschrijftijd is deze motivatie meegenomen in de uiteindelijke toewijzing.

“Ik ben blij dat we de keuze gemaakt hebben om mee te werken aan dit unieke project. Dat wonen in hout, waarbij toch wat spelregels gelden, populair is, blijkt wel. Er waren meer gegadigden dan woningen. Weert heeft zich hiermee op de kaart gezet. Ik heb van de bewoners vooral positieve verhalen gehoord over deze woningen.”

Wendy van Eijk, Wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening Weert

PROJECTEN IN UITVOERING

Onderstaande 14 projecten waren einde 2020 in uitvoering. Totaal gaat het hier om 257 woningen.

IN UITVOERING IN 2020

| Naam | Locatie | APPARTEMENT | GRONDGEBONDEN | |
|---|------------|-------------|---------------|----------------|
| | | Aantal | Aantal | DAEB/niet-DAEB |
| SGL | Weert | 28 | | DAEB |
| De Vaert 15 | Montfort | | 1 | DAEB |
| Markt 9a | Melick | | 1 | DAEB |
| Angsterweg 15A | Vlodrop | | 1 | DAEB |
| Vondersestraat | Horst | | 8 | DAEB |
| Marktstraat | Venray | 15 | | DAEB |
| Aan den Heuvel | Venray | | 16 | niet-DAEB |
| de Kluis | Weert | 31 | | niet-DAEB |
| Loft | Weert | 33 | | niet-DAEB |
| Nieuw Manresa | Venlo | 42 | | niet-DAEB |
| Hof van Langfoor | Sittard | 28 | | niet-DAEB |
| Trichterveld | Maastricht | | 14 | niet-DAEB |
| Gasthuisstraat 35 (Dag- en nachtopvang LdH) | Heerlen | | 1 | DAEB |
| Groene Loper | Maastricht | 38 | | niet-DAEB |
| TOTAAL | | 215 | 42 | |

PROJECTEN IN VOORBEREIDING

Aan het einde van 2020 waren onderstaande 34 projecten in een voorbereidingsfase.

Totaal betreft het hier 1.280 woningen.

IN VOORBEREIDING IN 2020

| Naam | Locatie | APPARTEMENT | GRONDGEBONDEN | |
|------------------------------|------------------|-------------|---------------|----------------|
| | | Aantal | WONING | DAEB/niet-DAEB |
| Laarveld fase 3 | Weert | | 25 | DAEB |
| Plint Maria Wijngaard | Weert | 4 | | DAEB |
| VMBO locatie | Panningen | 22 | | DAEB |
| Houbenakker TI | Nederweert | | 6 | niet-DAEB |
| Houbenakker Middeldure huur | Nederweert | | 4 | niet-DAEB |
| Houbenakker Starterswoningen | Nederweert | | 3 | niet-DAEB |
| Kompaswoningen | Weert | | 14 | DAEB |
| Hofjeswoningen | Weert | | 11 | DAEB |
| In den Bosch | Maasbree | | 15 | DAEB |
| Kompaswoningen | Maasbracht | | 10 | DAEB |
| Ellenhof | Eil | 10 | | DAEB |
| Gebiedsontwikkeling | Weert | | 650 | DAEB |
| Poorterhof | Weert | | 4 | DAEB |
| Beemdenstraat | Weert | 30 | | DAEB |
| Annadaelstraat | Sittard | | 8 | DAEB |
| Dr Jaegerstraat | Heerlen | | 13 | DAEB |
| Kruitweg | Venray | | 16 | DAEB |
| WSU kantoor | Urmond | 3 | | DAEB |
| Kattekop | Urmond | | 11 | DAEB |
| Prins Bernhardstraat | Venray | 20 | 4 | DAEB |
| Leunseweg | Venray | 16 | | DAEB |
| Doolingsbenden / Dorpstraat | Grubbenvorst | | 25 | DAEB/niet-DAEB |
| Bosweg | Montfort | | 10 | DAEB |
| Petrusberg | Sint Odilienberg | 15 | 16 | DAEB |
| Holikiday | Brunssum | 27 | | DAEB |
| Holsterveld | Vlodrop | | 10 | DAEB |
| Saffierflat | Heerlen | 18 | | DAEB |
| Leunen Zuid | Venray | | 23 | DAEB/niet-DAEB |
| Burg. Gijzelslaan | Heerlen | 24 | | niet-DAEB |
| Spoorsingel | Heerlen | 20 | | DAEB |
| Aldenhofpark | Hoensbroek | 20 | 24 | DAEB/niet-DAEB |
| Dr. Bakstraat | Maastricht | 62 | | niet-DAEB |
| Raadhuisstraat | Brunssum | 24 | 20 | niet-DAEB |
| Dorpsstraat | Brunssum | 38 | | DAEB |
| TOTAAL | | 353 | 927 | |

Een korte toelichting op een aantal van de in 2020 in voorbereiding zijnde projecten:

Leunen Zuid

- in samenwerking met Janssen de Jong en gemeente bestemmingsplan uitgewerkt
- vijftig woningen, waarvan 23 huurwoningen
- mix van middenhuur en sociale huur
- start bouw in 2021

Petrusberg St. Odiliënberg

- herontwikkeling
- samen met buurt en gemeente afgetast welke behoefte het beste past
- ontwerp met grondgebonden, levensloopbestendige woningen en nulrede-appartementen
- aandacht voor groen en verbinding
- verdere invulling door klankbordgroep uit de wijk, gemeente en zorgpartij

VMBO Panningen

- voormalige schoollocatie
- onderdeel van samenwerkingsovereenkomst Piushof
- minimaal 18 woningen
- stedenbouwkundige analyse met betrokkenheid van de buurt
- verschillende deelplannen

Doolingsbenden Grubbenvorst

Begin 2020 zijn we de herhuisvesting gestart van acht huishoudens aan de Doolingsbenden in Grubbenvorst. In de woningen was scheurvorming ontstaan die niet meer te stoppen is. Inmiddels hebben alle bewoners een mooie nieuwe plek gevonden en zijn we sloop en nieuwbouw op de locatie aan het voorbereiden.

Saffierflat Heerlen

- appartementencomplex met geschiedenis van leefbaarheidsproblematiek en overlast
- bewoners zijn dankzij de inzet van gemeente en collega-woningcorporaties nagenoeg allemaal geholpen aan nieuwe passende huisvesting met eventueel passende zorg
- volgende fase is de fysieke aanpassing van het gebouw voor een andere doelgroep

“We kochten de Saffierflat in 2019. Veel bewoners hadden een zorg- of hulpvraag. In 2020 hebben we gezorgd dat zij de juiste hulp krijgen. De tweede stap is dat we het gebouw gaan opknappen. Daarbij komen heel veel dingen samen die wij belangrijk vinden: We willen goede, energiezuinige gebouwen. We dragen er graag aan bij om mensen aan het werk te helpen. En we

willen kleine ondernemers in onze wijken en buurten een kans geven. In de Saffierflat komt het allemaal samen.”

Leny Vaessen, medewerker Leefbaarheid Wonen Limburg

OVERIGE ONTWIKKELINGEN

Holsterveld Vlodrop

Vanuit de projecten Petrusberg en Bosweg bestaat een prettige relatie met de gemeente Roerdalen. Samen verkenden we de mogelijkheden op het Holsterveld in Vlodrop. Deze gesprekken hebben geresulteerd in een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling en realisatie van tien grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Ellenhof EII

In EII gaan we het voormalig buurthuis transformeren naar tien appartementen die met behulp van een wooncoöperatie worden verhuurd en beheerd.

Spoorsingel Heerlen

Deze locatie hebben we verworven van de gemeente Heerlen. Het bestemmingsplan is inmiddels aangepast voor de realisatie van twintig appartementen.

Dr. Jaegerstraat Heerlen

Het gebouw van de voormalige HTS aan de Dr. Jaegerstraat is het afgelopen jaar gesloopt om ruimte te maken voor de realisatie van dertien rijwoningen. Dit zijn zogenaamde concept-woningen die grotendeels in een fabriek worden gemaakt, waardoor de bouwtijd aanzienlijk wordt verkort.

4.4 ONDERHOUD

KETENPARTNERS

Voor het onderhoud aan onze woningen werken we samen met ketenpartners. Deze onderhoudsbedrijven zorgen samen met onze medewerkers voor het dagelijks onderhoud aan onze woningen. Reparatieverzoeken van onze huurders komen rechtstreeks bij onze partners terecht, die de reparatie vervolgens meteen met onze huurders inplannen. Onze ketenpartners zijn ook verantwoordelijk voor de werkzaamheden bij verhuizingen en voor het vraaggestuurd binnenonderhoud: de vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten. Daardoor kunnen wij ons beter richten op de sociaaleconomische ontwikkeling van onze wijken en buurten, terwijl de onderhoudsprofessionals doen waar zij goed in zijn.

“Onze medewerkers voelen zich echt onderdeel van Wonen Limburg. Onderhoudsmonteurs hebben heel veel vrijheid. Binnen het beleid van Wonen Limburg natuurlijk. Zij moeten ter plekke beslissen wat de beste oplossing voor een probleem is. Ook als ze daarvoor iets extra’s moeten doen. Want een tevreden bewoner is het allerbelangrijkst.”

René van de Mortel, Maasveste Berben Bouw

Onze ketenpartners niet-planmatig onderhoud zijn:

- 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.

Integraliteit onderhoud

Op papier onderscheiden we drie soorten onderhoud:

- niet-planmatig onderhoud (NPO): vraaggestuurd onderhoud (badkamers, keukens en toiletten) reparatieverzoeken en mutatieonderhoud
- planmatig onderhoud (PO): vooraf gepland preventief onderhoud aan meerdere woningen tegelijk
- energieprojecten: renovatiewerk gericht op verduurzaming

In de praktijk zien we dat heel veel kennis en kunde binnen onze organisatie van pas komt bij alle vormen van onderhoud. Daarom besloten we in 2020 om al het onderhoudswerk onder te brengen bij de nieuwe afdeling Renovatie & Service. Zo bevorderen we een integrale aanpak van onze onderhoudswerkzaamheden. Om dit goed te laten landen, startten we het traject ‘integrale dienstverlening’, waarin we kijken naar de inrichting van deze afdeling en naar de samenwerking met onze (keten) partners.

Bijzonderheden NPO

- In 2020 hebben we extra geïnvesteerd in nieuwe badkamers, keukens en toiletten.
- Naast het vraaggestuurde onderhoud is er een programma uitgevoerd om bij mutatie extra vervangingen te doen. Steeds vaker komen er namelijk woningen vrij die een lange periode bewoond zijn door dezelfde huurders. In dat geval is het langer geleden dat we grondig door de woning zijn gegaan, waardoor er bij mutatie meer werk te doen is.
- Alle ketenpartners NPO zijn nu aangesloten op een platform om meldingen van huurders op dezelfde

wijze te kunnen verwerken. De data die we hiermee verzamelen, levert ons waardevolle informatie op.

Bijzonderheden PO

De pilot Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) voor schilderwerk kreeg in 2020 een vervolg. Samen met onze ketenpartners hebben we het softwarepakket RGS+ verder ingericht. We zijn ook verdergegaan met de gedetailleerde inspectie van delen van ons bezit en de uitwerking van het planmatige onderhoud in scenario’s. In 2021 onderzoeken we of we dit kunnen uitbreiden naar andere onderdelen van het planmatige onderhoud.

We onderzochten ook het gebruik van sensoren, om beter te kunnen voorspellen waar en wanneer onderhoud nodig is. In 2021 verwachten we de resultaten van dit onderzoek te kunnen gebruiken.

4.5 DUURZAAMHEID

We willen zo goed mogelijk omgaan met de biodiversiteit, het klimaat, onze grondstoffen, de natuur en de menselijke basisbehoeften. Hoe we dat doen, hebben we in 2018 gedefinieerd in onze duurzaamheidsvisie. Daarin beschrijven we onze langetermijndoelstellingen die Wonen Limburg klaar voor morgen maken.

We onderscheiden daarin de thema’s Duurzaam Samen Leven, Materialen, Groen, Energie en Mobiliteit. In hoofdstuk 2 leest u hier meer over.

“Toen de collectieve centrale verwarmingsketel van een van onze woongebouwen moest worden vervangen, zijn we op zoek gegaan naar een nieuwe manier van duurzaam verwarmen. Dat was een flinke uitdaging. Er was in Nederland namelijk nog geen installatie die een heel woongebouw gasloos zou kunnen verwarmen. Uiteindelijk hebben we samen met een aantal partijen de oplossing gevonden. We vervingen de bestaande ketels door een innovatieve gasloze verwarmingsinstallatie: een hoge temperatuur luchtwarmtepomp met een natuurlijk koudemiddel. Een succesvolle innovatie en een geslaagde pilot. We onderzoeken nu of we meer gebouwen op deze manier gasloos kunnen maken met behoud van het warmteafgiftesysteem. We willen in elk geval nog vijf complexen op deze manier aanpakken in het kader van de verduurzaming van ons bezit.”

*Haico Offermans, Sr. Projectmanager
Energietransitie bij Wonen Limburg*

Mijlpaal: 4.000 woningen verduurzaamd

In 2020 verduurzaamden we onze vierduizendste bestaande huurwoning in vier jaar. Daarmee behaalden we voor ons gehele woningbezit energielabel B: van een gemiddelde Energie-index van 1,52 (label C) begin 2020 naar een gemiddeld Energie-index van 1,35 (label B) eind 2020. De werkzaamheden die we bij deze energieprojecten uitvoeren: het verbeteren van de vloer-, muur- en dakisolatie, plaatsing van nieuwe kozijnen en vernieuwing van ventilatie- en verwarmingsinstallaties in combinatie met het aanbrengen van zonnepanelen. Huurders betalen hiervoor geen huurverhoging. We dragen zo ons steentje bij aan de klimaatdoelen én de bewoners hebben een veel comfortabeler huis. Met niet te vergeten een veel lagere energierekening.

Op weg naar 6.000 verduurzaamde woningen

Eind 2019 besloten we om het programma energieprojecten in ieder geval nog twee jaar door te trekken. De komende twee jaar worden nog eens tweeduizend woningen verduurzaamd, zodat het programma uiteindelijk zesduizend energetisch verbeterde woningen oplevert.

Actualisatie energielabels

Daarnaast zijn we begin 2020 in samenwerking met Nibag gestart om de energielabeling verder up-to-date te brengen. Dit neemt de komende drie jaar nog in beslag. Eind 2023 willen we de energielabeling van het woningbezit volledig op orde te hebben. Ketenpartner Nibag heeft in 2020 ongeveer 4.300 woningen van een nieuw energielabel voorzien. De doelstelling van minimaal 3.800 woningen per jaar is daarmee ruimschoots gehaald. Op 1 januari 2021 komt de huidige methodiek van de energielabels berekend vanuit de Energie-Indexen, te vervallen. De nieuwe methodiek – NTA8800 – geeft een energielabel op basis van kWh/m². Zo wordt voldaan aan de Europese richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD). Op de pagina hiernaast ziet u een overzicht van de energielabels.

VERGROENING VAN DE LEEFOMGEVING

Energieprojecten zijn maar een deel van onze duurzaamheidswerkzaamheden. We doen ook veel om de leefomgeving te vergroenen, bijvoorbeeld met de aanleg van daktuinen, binnentuinen, waterafvoer en maatregelen om hittestress te voorkomen.

“Wonen Limburg helpt bewoners met vergroeningsprojecten: een mooie binnentuin of een daktuin, een groene wand van een woongebouw of geveltuintjes. We vinden het belangrijk om bij te dragen aan een duurzame wereld. Met dit soort projecten hopen we

bewoners daarover aan het denken te zetten.”

*Wildert Schuuring, Adviseur VvE bij
Wonen Limburg*

Verticale regentuin Horst

Voor een woongebouw aan de Noordsingel in Horst bedachten we in 2020 een heel bijzondere tuin: een verticale regentuin. Zo'n regentuin is niet zomaar een groene gevel. Tussen de beplanting en de gevel van het gebouw zit een smalle, afgesloten ruimte. Al het regenwater dat op het dak van het gebouw valt, komt in deze ruimte terecht. Zo'n grote opvangbak voor regen is heel nuttig. Een computerprogramma houdt de weersverwachting in de gaten. Als het hard gaat regenen, wordt er vooraf water geloosd. Blijft het lang droog, dan wordt het water juist vastgehouden. Zo ontstaat er bij hevige regen ook geen wateroverlast.

4.6 ZO DOEN WE ONZE VASTGOEDSTURING

In 2020 hebben we ons portefeuilleplan opnieuw herijkt. Dat doen we elke twee jaar, omdat de wereld om ons heen niet stil staat. We volgen trends en ontwikkelingen, beoordelen cijfers op het gebied van huishoudensontwikkeling en economie. Ook hebben we intern onze ambities op het gebied van duurzaamheid en dienstverlening verder vormgegeven. Dit deden we aan de hand van onze elf doelstellingen, waarbij we per doelstelling aangeven welke vastgoedingrepen we inzetten. Een portefeuilleplan maken we niet alleen. We zijn in gesprek met onze Huurdersraad en de gemeenten waar we werkzaam zijn over wat nodig is voor de volkshuisvesting. Alle wensen en eisen verwerken we in diverse programma's die we toetsen op de gewenste uitkomsten voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en financiële continuïteit.

De uitgangspunten in het portefeuilleplan vormen een van de kaders voor onze vastgoedportefeuille. Zo zijn er uitgangspunten vastgelegd over betaalbaarheid en dus de huurprijzen van onze woningvoorraad, maar ook over de kwaliteit (onder meer energetisch en woningtype) en beschikbaarheid. Op basis daarvan wordt bijvoorbeeld de acquisitieopgave bepaald; hoeveel nieuwe woningen per gemeente zijn er nodig, van welk type en in welke huurprijsklasse? Deze informatie nemen we mee in de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties.

Eind 2019 hebben we de keuze gemaakt voor een softwaretool die ons ondersteunt op zowel strategisch als tactisch niveau. Die hebben we in 2020 geïmplementeerd.

ENERGIE-INDEX TABEL

| ENERGIE-INDEX | <=0.60 | 0.61-0.8 | 0.81-1.20 | 1.21-1.40 | 1.41-1.8 | 1.81-2.10 | 2.11-2.40 | 2.41-2.70 | >=2.71 |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| ENERGIE-LABEL | A++ | A+ | A | B | C | D | E | F | G |
| Heerlen | 129 | 195 | 665 | 432 | 691 | 203 | 124 | 102 | 183 |
| Horst | 61 | 188 | 838 | 402 | 946 | 222 | 53 | 22 | 4 |
| Panningen | 96 | 335 | 845 | 482 | 507 | 146 | 29 | 16 | 21 |
| Roermond | 68 | 185 | 1222 | 1096 | 1193 | 328 | 115 | 54 | 25 |
| Sittard | 33 | 19 | 326 | 313 | 643 | 319 | 84 | 44 | 20 |
| Venray | 197 | 366 | 1557 | 784 | 1198 | 450 | 97 | 15 | 8 |
| Weert | 19 | 162 | 1299 | 817 | 1291 | 689 | 227 | 67 | 48 |
| TOTAAL | 603 | 1450 | 6752 | 4326 | 6469 | 2357 | 729 | 320 | 309 |

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

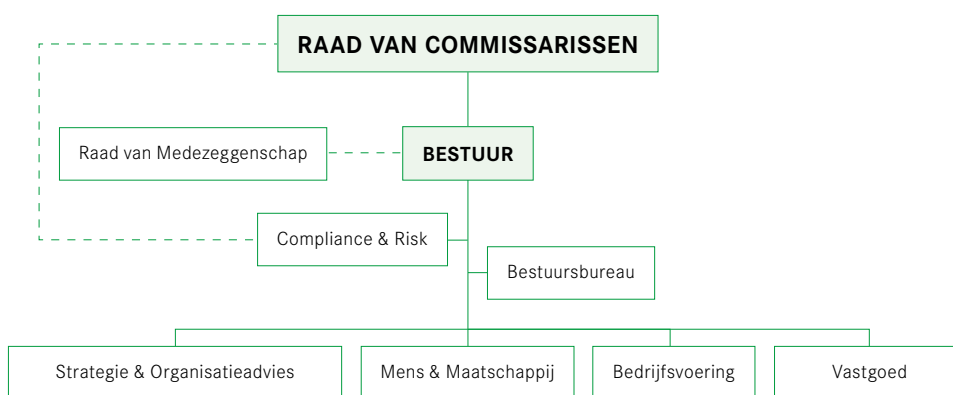
“Assetmanagement wordt steeds belangrijker. Onze assetmanagers moeten zorgen dat alles wat we doen in lijn is met onze strategische doelstellingen. Ze moeten boven de materie staan en streven naar een optimaal maatschappelijk rendement, waar de financiële paragraaf onderdeel van uitmaakt. Voorheen waren assetmanagers vooral financiële adviseurs, maar met die aanduiding doe je ze nu echt tekort.”

René Clement, directeur Wonen Limburg Accent en directeur Vastgoed

5. ONZE ORGANISATIE

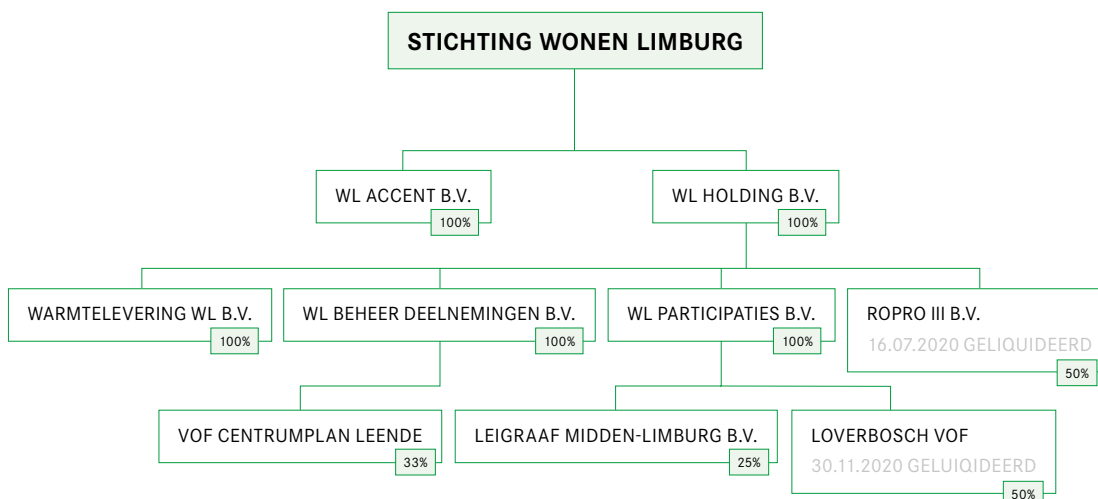
5.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Eind 2020 zag ons organisatiemodel er zo uit:



5.2 FAMILIE- EN NEVENSTRUCTUREN

In 2020 zag onze structuur er zo uit:



5.3 DOCHTER- EN ZUSTERONDERNEMINGEN

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

WONEN LIMBURG HOLDING B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

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

WONEN LIMBURG PARTICIPATIES B.V.

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

WARMTELEVERING WONEN LIMBURG B.V.

Het doel van deze vennootschap is het verzorgen van de levering van warmte-energie, koeling en (warm) tapwater aan de gebruikers van onroerende zaken. Met daarin inbegrepen het verkrijgen en onderhouden van daartoe benodigde installaties.

WONEN LIMBURG BEHEER DEELNEMINGEN B.V.

Het doel van deze vennootschap is het:

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

ROPRO III B.V. (50% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het:

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

- leveren van management.

De resterende grondposities die in eigendom van Ropro III B.V. waren, zijn in het verslagjaar verkocht. De verplichtingen tussen de aandeelhouders zijn afgewikkeld en aansluitend is Ropro III B.V. geliquideerd. Per 16 juli 2020 is Ropro III B.V. uit de Kamer van Koophandel uitgeschreven.

VOF LOVERBOSCH (50% DEELNEMING)

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

Deze percelen zijn medio 2020 verkocht. De vennoten hebben de financiële verplichtingen over en weer afgewikkeld en VOF Loverbosch is vervolgens ontbonden. VOF Loverbosch is per 30 november 2020 uit de Kamer van Koophandel uitgeschreven.

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

Het doel van deze vennootschap is het:

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

VOF CENTRUMPLAN LEENDE (33% DEELNEMING)

Het doel van deze vennootschap is het:

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

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

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

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

THUIS IN LIMBURG (SAMENWERKINGSVERBAND)

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

5.4 ONZE MEDEWERKERS

Eind 2020 werkten 273 medewerkers bij Wonen Limburg (eind 2019: 254 medewerkers). In 2020 traden 28 medewerkers uit dienst en verwelkomden we 47 nieuwe medewerkers. Hierin zijn ook de uitzendkrachten uit onze flexpool meegenomen die we een contract voor bepaalde tijd aanboden. Dit als gevolg van de in 2020 ingevoerde Wet Arbeidsmarkt in Balans.

Het aantal fte's bedroeg eind 2020 236,76 (eind 2019: 223,67). Deze cijfers zijn exclusief oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden.

VAN FUNCTIES NAAR ROLLEN

In 2020 hebben we verder invulling gegeven aan de implementatie van het werken in generieke rollen in plaats van vastomlijnde functies. Dit traject zetten we in 2021 voort.

INZETBAARHEID

Sinds 2019 investeren we in (toekomstige) inzetbaarheid door veel aandacht te hebben voor individuele gesprekken met medewerkers. Die koers hebben we in 2020 voortgezet. In 2020 lag de focus ook op talent, toekomst en gevraagde rollen van medewerkers. Naast het eigen opleidingsprogramma Duurzaam Leren en Ontwikkelen hebben we een Adviseur Leren & Ontwikkelen aangesteld. Die houdt zich voltijds bezig met de bevordering van de ontwikkeling van medewerkers.

WERVING

In 2020 telden we 44 vacatures voor vaste formatieplaatsen. Hiervan zijn er in het kalenderjaar 40 ingevuld. 20% van de vacatures (acht vacatures) zijn ingevuld met medewerkers die intern hebben gesolliciteerd of die intern promotie maakten. Daarnaast kenden we 28 tijdelijke vacatures in 2020 die allemaal zijn ingevuld met flexibele arbeidskrachten.

MEDEWERKERSVERDELING PER 31 DECEMBER 2020

| ONDERWERP | CIJFER |
|--|---------------|
| Fulltime equivalenten (fte's) excl. oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden | 236,76 |
| Aantal medewerkers | 273 |
| Percentage parttimers | 46% |
| Percentage vrouwen | 58% |
| Percentage mannen | 42% |
| Vrouwen top | 50% |
| Mannen top | 50% |
| Aantal uitdiensttreders | 28 |
| Aantal indiensttreders | 47 |
| Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie < 25 jaar | 4 (1,47%) |
| Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 25 t/m 34 jaar | 42 (15,38%) |
| Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 35 t/m 44 jaar | 66 (24,18%) |
| Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 45 t/m 54 jaar | 81 (29,67%) |
| Aantal medewerkers in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder | 80 (29,30%) |
| Gemiddelde leeftijd Wonen Limburg totaal | 46 |
| Ziekteverzuim 2019 | 5,03% |
| Ziekteverzuim 2020 | 4,63% |

Door de lockdowns ontvingen we minder scholen en studenten in ons Wonen Limburg Huis. Daardoor zijn we er helaas niet in geslaagd om het aantal stagiairs op peil te houden. We telden acht hbo-stagiairs en elf mbo-stagiairs in 2020 (negentien totaal). In 2019 waren er zestien hbo-stagiairs en twaalf mbo-stagiairs (28 totaal). Begeleiding op afstand is een lastige opgave gebleken, zowel voor de begeleiders als de stagiairs.

ZIEKTEVERZUIM

Ondanks corona zijn we in staat gebleken om het verzuimcijfer ten opzichte van 2019 te verbeteren.

5.5 RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Medezeggenschap organiseren binnen een organisatie die voortdurend in beweging is, dat is de uitdaging voor de Raad van Medezeggenschap. Daarbij staat voorop dat de Raad tijdens alle organisatieveranderingen directe en participatieve medezeggenschap van en door medewerkers wil inbedden.

MISSIE EN VISIE

De Raad van Medezeggenschap (RvM) heeft een heldere missie: 'Samen-werken aan ons tweede thuis'. Daarnaast hebben wij een duidelijke visie: 'het regisseren van medezeggenschap en het bewaken van het organisatiebelang vanuit het perspectief van de medewerkers'.

MEDEZEGGENSCHAP IS VAN IEDEREEN

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

VAN BEDOELING NAAR DOELEN

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

Nieuwe ondernemingsovereenkomst

Sinds 2019 kent de RvM niet langer een structuur van dagelijks bestuur en coördinatoren. In plaats daarvan is hij verder gegaan met een vast team van elf mensen.

Deze plattere structuur past beter bij wat de RvM doet en waar hij voor staat. Het is zeker niet de bedoeling terug te gaan naar een traditionele OR volgens de WOR. De RvM ziet het belang van samenwerking op basis van gelijkwaardigheid, met een open communicatie. De ondernemingsovereenkomst was nog niet aangepast aan de nieuwe structuur. Dat is eind 2020 gebeurd.

Coaching team

Op 18 juni zat de RvM bij elkaar voor een coachingsbijeenkomst. Op die zonnige dag is hij aan de slag gegaan met de ACT metingen (gebaseerd op innerlijke drijfveren) om te ondervinden waar de teamkracht van de RvM zit. De behoefte hieraan was vooral ontstaan omdat de laatste tijd wat wisselingen in het team hebben plaatsgevonden. Tijdens de bijeenkomst bleken wat metingen verouderd. Deze worden begin 2021 geactualiseerd, waarna verdere afspraken worden gemaakt over het hoe en wanneer inzetten van de teamkracht.

BELANGRIJKE THEMA'S VOOR DE RVM IN 2020

Corona

Uiteraard waren de effecten van corona een belangrijk onderwerp van bespreking in de RvM. Tijdens elk overleg, zowel in de RvM zelf als met het bestuur, stond dit onderwerp op de agenda. Natuurlijk moesten medewerkers wennen aan een nieuwe manier van werken: digitaal vergaderen, werken op afstand, het ontbreken van koffiemomenten met collega's. Met Personeel & Organisatie (P&O) werd regelmatig gesproken over de effecten van corona, bijvoorbeeld over de reiskostenvergoeding versus thuiswerkvergoeding. Over het algemeen kunnen we zeggen dat we als organisatie tot nu toe prima door de crisis zijn gekomen.

Vertrek medewerkers uit de organisatie

Al enkele jaren verlaten relatief veel kundige medewerkers de organisatie. Dit is vanaf het begin een zorgpunt voor de RvM geweest. We merken dat de uitstroom van medewerkers in 2020 de volle aandacht van het bestuur heeft gekregen.

Van functies naar rollen

Eind 2019 ontvingen alle medewerkers een brief met vermelding van hun rol in de organisatie. De opvolging hiervan ontbrak echter grotendeels; met uitzondering van wat kleine projecten waarin het rollenverhaal werd toegepast. Medewerkers zien dit als een gemiste kans. Met de komst van een nieuwe manager P&O is er vertrouwen dat dit onderwerp volop aandacht krijgt in 2021.

LEDEN RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Alle stoelen bezet

Volgens de WOR is een aantal van negen leden passend voor onze organisatie, maar in overleg met het bestuur is het mogelijk hiervan af te wijken. Dat heeft de RvM gedaan, omdat op dit moment een van de leden langdurig niet kan aansluiten.

LEDEN RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Raad van Medezeggenschap op 31 december 2020:

Lieke Weling
voorzitter

Martin Delhij
vicevoorzitter

Jos Valke
lid en contactpersoon voor de buurtwinkel Sittard

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

Inge Nabbe
lid en contactpersoon voor de buurtwinkels Horst en Panningen

Ellis Vercoulen
lid en commissielid Schouderklopje

Femke Hamers
lid en commissielid Arbo en P&O

Diamante Maida
lid

Floriaan Koot
lid

René Driessen
lid

ONDERSTEUNING RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP

Ine Rutten
ambtelijk secretaris RvM

ONDERWERPEN WAARMEE DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP ZICH BEZIGHIELD

INSTEMMINGSAAVVRAGEN

Bij de behandeling van instemmingsaanvragen maken we gebruik van de kracht, kennis en kunde van medewerkers uit de hele organisatie. In 2020 kwam één schriftelijke aanvraag voor instemming en één mondelinge aanvraag voor instemming voorbij:

Instemmingsaanvraag Schouderklopje nieuwe stijl

Het Schouderklopje is een regeling voor en door medewerkers. Sinds 2016 is deze regeling van kracht. Een aantal medewerkers constateerde dat de impact hiervan en het enthousiasme hiervoor terugliepen. Zij hebben een werkgroep geformeerd om te zien welke aanpassingen mogelijk tot meer succes leiden. In de werkgroep zat ook een RvM-lid. Het Schouderklopje nieuwe stijl/Duimpje is hiervan het resultaat.

De RvM stemde in met het Schouderklopje nieuwe stijl. Hij vindt dit een perfect voorbeeld van medezeggenschap en eigenaarschap in onze organisatie.

Crisismaatregel verruiming kortdurend zorgverlof

De effecten van corona maakten dat medewerkers vaker dan normaal moesten terugvallen op zorgverlof. In onze CAO staat dat 85% van het loon in die gevallen wordt doorbetaald. Wonen Limburg bood aan om dit te verhogen tot 100% door het inzetten van bovenwettelijk verlof voor die medewerkers waar anders problemen zouden ontstaan. De RvM stemde zonder instemmingsaanvraag en mondeling in met deze maatregel, zodat de maatregel heel snel van kracht kon worden en omdat de maatregel gunstig voor de medewerkers uitpakte.

ADVIESAAVVRAGEN

Ook bij de behandeling van adviesaanvragen maken we gebruik van de kracht, kennis en kunde van medewerkers uit de hele organisatie.

De RvM adviseerde in 2020 bij twee adviesaanvragen van het bestuur.

Adviesaanvraag met betrekking tot organisatie-aanpassing voor totstandkoming afdeling Strategie en Organisatieadvies

De RvM ontving een adviesaanvraag voor:

- organisatieaanpassing totstandkoming afdeling Strategie en Organisatieadvies
- samenvoegen afdelingen Strategie, Beleid, Kwaliteit, Communicatie, Portefeuillemanagement en P&O tot genoemde afdeling
- benoeming Marita Muller tot directeur afdeling Strategie en Organisatieadvies

Nadat de antwoorden op enkele verdiepingsvragen volgden, heeft de RvM positief geadviseerd over deze aanvraag. Begin 2021 evalueert de RvM de aanvraag met het bestuur.

Adviesaanvraag met betrekking tot verschuivingen in de organisatie

De RvM ontving een adviesaanvraag voor verschuivingen in de organisatie. Hij ziet het belang om snel nieuwe invulling te geven aan een aantal vacante posities in de organisatie. En de RvM begreep nut en noodzaak van integraal samenwerken. Bovendien onderschreef hij de urgentie om op een aantal plekken een kwaliteitsslag te maken.

De RvM adviseerde positief op de voorgestelde verschuivingen in de organisatie met de aantekening dat een aantal aandachtspunten werd meegegeven. Op deze punten heeft het bestuur goed en snel gereageerd.

INITIATIEFRECHT

In 2020 deed de RvM geen beroep op het initiatiefrecht.

OVERIG

Update Personeelshandboek

De RvM kreeg een update van het personeelshandboek voorgelegd. Er was geen sprake van significante wijzigingen en daarom was de RvM hier snel mee akkoord.

Actualisering integriteitsbeleid

De RvM was vertegenwoordigd in de werkgroep die met dit onderwerp aan de slag ging.

De algemene conclusie van de werkgroep is dat het vooral gaat over cultuur, houding en gedrag, stijl van leidinggeven en mogelijkheden voor persoonlijke ontwikkeling.

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP VERGADERT

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

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

De informele overleggen met P&O hebben een belangrijke meerwaarde en daarom besloot de RvM om ook informeel contact te gaan leggen met de directeuren om nog beter op de hoogte te zijn van nieuwe ontwikkelingen. In koppels van twee RvM-leden gaan deze contacten begin 2021 van start.

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

KENNISBOOSTS

Om meer kennis te vergaren over specifieke thema's en ontwikkelingen organiseerde de RvM tijdens de vergaderingen zogenaamde kennisboosts. In deze bijeenkomsten worden collega's of externen gevraagd om de RvM bij te praten over belangrijke ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is de presentatie van CorpoConnect. Soms is er binnen het eigen team kennis voorhanden die in themasessies wordt gedeeld.

COMMUNICATIE MET DE ACHTERBAN

Gast aan tafel

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

"Ik vond het leerzaam en interessant om de 'lege stoel' bij het overleg van de RvM te bezetten. Het voelde als een warm welkom en ik werd meteen betrokken bij vraagstukken, leuk! Bedankt voor de uitnodiging!"
Judith Rooijackers, medewerker Leefbaarheid bij Wonen Limburg

Nieuwsblok medezeggenschapsnieuws

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

Nieuw: het RvM vragenuurtje

In 2020 startte de RvM met het tweewekelijkse vragenuurtje. Via intranet zijn de bedoeling en de data gecommuniceerd. Medewerkers kunnen inbellen met vragen of reageren op zaken. Vooral tijdens behandeling van adviesaanvragen werd hiervan regelmatig gebruik gemaakt.

DE RAAD VAN MEDEZEGGENSCHAP KIJKT VOORUIT

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

6. VERANTWOORD BESTUREN

6.1 WETTEN EN REGELS

VISITATIE

Visitatie is een instrument om verantwoording af te leggen over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegel functie voor bestuurders en toezichthouders, die de inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. In 2020 hebben we voor de derde keer een visitatie laten uitvoeren. De visitatie is uitgevoerd door het bureau Cognitum, volgens de door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) voorgeschreven visitatiemethodiek (versie 6.0).

Vorige visitatie

Vanuit de vorige visitatie werden aandachtspunten meegegeven door het visitatiebureau. Deze hadden betrekking op:

- de communicatie met de huurders;
- het investeren en meenemen van collega-corporaties in de visie, overwegingen, analyses en besluiten van Wonen Limburg;
- het nog beter informeren van belanghebbenden en huurders over (interne) processen en de gemaakte afwegingen;
- het met kracht doorzetten van de in gang gezette verbetering van de primaire processen.

De visitatiecommissie geeft aan dat we deze punten in de afgelopen vier jaar meer dan voldoende hebben opgepakt.

Huidige visitatie

Voor vier te visiteren onderdelen is een beoordelingskader opgesteld. Dit kader is, samen met de

door het visitatiebureau gevolgde werkwijze, beschreven in het visitatierapport. In het visitatierapport geeft de visitatiecommissie een uitgebreide toelichting op:

1. Presteren naar opgaven en ambities

De koers van Wonen Limburg is bestendig met aandacht voor het huisvesten van die mensen die dat zelf niet goed kunnen, waarbij het gaat om meer dan een huis: een fijne en veilige woonomgeving.

De visitatiecommissie geeft aan dat de visie van Wonen Limburg zowel richting als inspiratie geeft. Het is vanuit deze visie dat Wonen Limburg, als een van de weinige corporaties, gekozen heeft voor een aparte B.V. voor het niet-DAEB bezit: Wonen Limburg Accent. Het is een visie die ook inspirerend werkt voor de organisatie en werkwijze. In gesprek met de medewerkers is de commissie gebleken dat er een grote gedrevenheid is om zich in te zetten voor de huurders. Wonen Limburg heeft steeds het belang van de huurder scherp voor ogen en wil weten wat er leeft, en waarmee bewoners kunnen worden geholpen.

2. Presteren volgens belanghebbenden

Opvallend in de visitatie is de toename van de tevredenheid van de belanghebbenden ten opzichte van de vorige visitatie, van gemiddeld een 7,1 in de vorige visitatieperiode naar nu gemiddeld een 8,1. De gesprekken die de visitatiecommissie met een groot aantal belanghebbenden heeft gevoerd, onderschrijven deze verbetering. De belanghebbenden prijzen Wonen Limburg voor de aandacht en zorgvuldigheid waarmee wordt gecommuniceerd en de relatie wordt onderhouden, de betrouwbaarheid van Wonen Limburg waar het gaat om het uitvoeren van gemaakte afspraken en de betrokkenheid van Wonen Limburg bij de lokale vraagstukken.

3. Presteren naar vermogen

Wonen Limburg is een financieel gezonde corporatie, die zich inspant om haar vermogen zo goed mogelijk in te zetten voor maatschappelijke prestaties. Aan de inzet van het vermogen liggen duidelijke visies ten grondslag. De commissie constateert dat de grenzen worden opgezocht, maar tevens goed bewaakt, vanuit de zorg voor continuïteit op langere termijn. De ambitieuze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid via de meerjarenbegrotingen worden omgezet in concreet beleid en concrete projecten. Op uitgebreide wijze wordt de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoord in jaarverslagen en tussentijdse rapportages.

4. Governance

Wonen Limburg stuurt adequaat op de prestaties. De systemen en rapportages hiervoor zijn goed op orde en worden ook steeds verder ontwikkeld. Wonen Limburg weet veel draagvlak te verkrijgen voor haar activiteiten door de openheid en transparantie daarover. Tot slot is de visitatiecommissie onder de indruk van de wijze waarop Wonen Limburg belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen het gesprek voert over de uitvoering van het beleid.

Bovengenoemde resultaten zijn doorvertaald naar cijfers die in onderstaande tabel zijn opgenomen. Met daarbij een vergelijking van de cijfers van de voorgaande visitatie.

VISITATIECIJFERS

| ONDERDEEL | 2012-2015 | 2016-2019 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Presteren naar opgaven en ambities | 7,8 | 7,9 |
| Presteren volgens belanghebbenden | 7,1 | 8,1 |
| Presteren naar vermogen | 8 | 8 |
| Governance | 7,3 | 7,8 |

Verbeterpunten

Natuurlijk kwamen er ook deze keer weer verbeterpunten naar voren. Gelukkig herkennen we ze en zijn we ook al met een aantal punten bezig:

- Verbetering van de dienstverlening, met name rondom onderhoud.
- Het uitwerken van een toezichtvisie met daarin een visie op de maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen in verhouding tot het bestuur.
- Stappen zetten, samen met gemeenten, om te gaan werken met meerjarenprestatieafspraken.

“De visie van Wonen Limburg wordt, zonder uitzondering, door de belanghebbenden herkend. Wonen Limburg staat voor haar huurders en is altijd bereid samen met anderen naar oplossingen voor problemen te zoeken en schuwt experimenten niet.”

Visitatiecommissie Cognitum

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. Dat zijn ruim 22.000 huizen. 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 asbest moet worden verwijderd (bijvoorbeeld riolering, vensterbank, asbestplaatjes of isolatiemateriaal).

Bij mutatie voerden we in de periode 2017-2020 4.584 inventarisaties en 1.882 asbestsaneringen uit. In 2020 waren dit 1.233 inventarisaties en 338 asbestsaneringen. Daarnaast voerden we saneringen uit tijdens de uitvoering van projecten.

Brandveiligheid

Alle gebouwen in Nederland, dus ook die van Wonen Limburg, 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.

WONINGTOEWIJZING

Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2016 woningen toewijzen volgens de regels voor passend toewijzen. Dat betekent dat we ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) moeten toewijzen aan onze doelgroepen. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen lager dan € 39.055 (prijspeil 2020). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). En mogen zij 10% van de woningen toewijzen aan mensen met een hoger inkomen. Dit wordt ook wel de vrije ruimte genoemd. Bij de 10% vrije ruimte gelden bepaalde voorrangsregels.

Tevens moeten we een passende woning toewijzen aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een rekenuur onder de aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens was deze aftoppingsgrens in 2020 € 619,01. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens was het € 663,40.

Wonen Limburg voldoet aan wet- en regelgeving voor passend toewijzen. Beide doelstellingen zijn in 2020 ruimschoots gerealiseerd. Meer hierover leest u in hoofdstuk 3.

MELDINGSPLICHT ENERGIEBESPARING

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

er nog mogelijkheden zijn voor energiebesparing. In 2020 hebben we een deel van ons wagenpark vervangen door elektrische auto's. Ook hebben we ledverlichting in onze gebouwen aangebracht. Bovendien namen we de instellingen van de koeling en verwarming van het Wonen Limburg Huis onderhanden. Dit heeft een positieve uitwerking op het klimaat in het gebouw en levert een besparing op in het gas- en elektraverbruik.

TCF

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

6.2 GOVERNANCE

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

De Governancecode vraagt extra aandacht voor cultuur en gedrag. Bovendien heeft de wetgever een aantal belangrijke elementen uit de Governancecode in de wet opgenomen. Daardoor is de Governancecode niet meer vrijblijvend, maar kan de naleving door de minister worden afgedwongen. Ons bestuur en RvC volgen de herziene Governancecode 2020 en passen de beginselen uit de Governancecode toe. De Governancecode wordt gebruikt bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie.

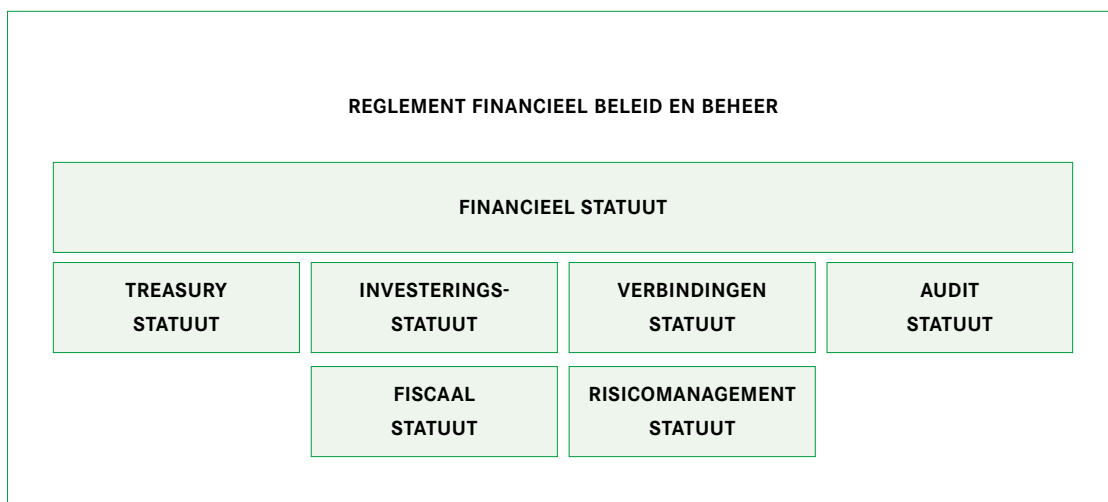
GOVERNANCESTRUCTUUR

In de statuten van de Stichting zijn het doel en het taakveld vastgelegd. Ook zijn hierin de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Wonen Limburg.

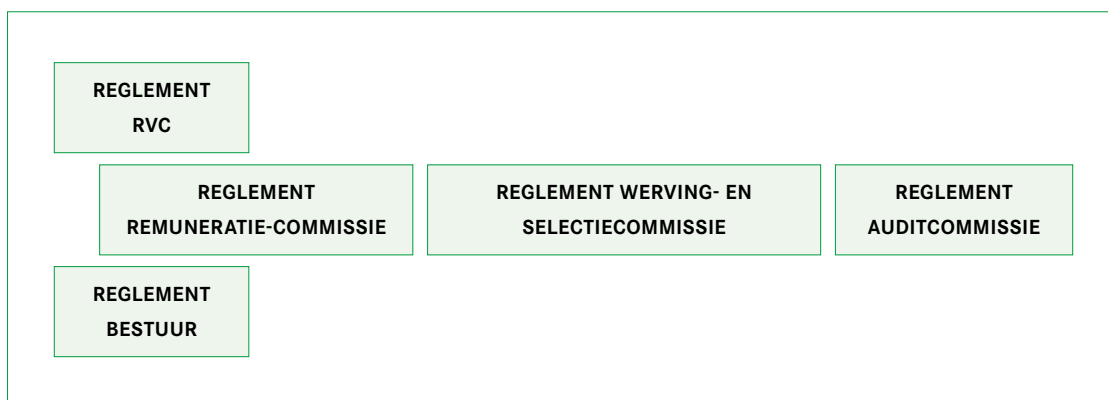
Onze governance, de sturing en beheersing, is vastgelegd in een aantal statuten. Onze statuten zijn afgestemd op de Governancecode en onze reglementen en statuten zijn in het verslagjaar geactualiseerd. De governancestructuur van Wonen Limburg is opgebouwd uit dertien statuten en reglementen. Tot slot beschikt Wonen Limburg over

regelingen die de Governancecode voorschrijft. Dat zijn het integriteitsbeleid, waarin de klokkenluidersregeling (meldlijn) is opgenomen, en een klachtenreglement.

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



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



DOORLOPENDE TAAK

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

CULTUUR

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

In 2020 zijn digitale bijeenkomsten georganiseerd voor alle medewerkers om in kleinere groepen het gesprek met het bestuur aan te gaan. In deze bijeenkomsten werd onder meer gesproken over de impact van corona op de dagelijkse werkzaamheden, en over onze strategische koers en de manier waarop die wordt vertaald naar ons dagelijks handelen.

Het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling zijn weer onder de aandacht gebracht bij de medewerkers. Integer handelen is niet te vangen in zwart/witte regels en beleid; er is een behoorlijk grijs gebied. Juist daarom brengen we het onderwerp regelmatig onder de aandacht. We gaan tijdens (team)overleggen bijvoorbeeld het gesprek aan over de betekenis van integriteit en integer handelen. Niet om zaken die spelen te beoordelen, maar om met elkaar te bespreken hoe we kijken naar bepaalde thema's. Zo wordt bovendien het risicobewustzijn geprikkeld en houden we belangrijke thema's levend en bespreekbaar.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN EN BELANGENVERSTRENGELING

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

6.3 RISICOMANAGEMENT EN PRESTATIEMANAGEMENT

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

ONZE 'HARDE' EN 'ZACHTE' KANT

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

Het formele kader voor hoe de organisatie is ingericht en bij welke functies bepaalde verantwoordelijkheden liggen met betrekking tot risicomanagement, is beschreven in het door bestuur en RvC goedgekeurde risicomanagementstatuut.

Ook in 2020 heeft Wonen Limburg - als lerende organisatie - risicomanagement doorontwikkeld. De accountant benoemt in de managementletter ook de acties die we ondernemen om het risicobewustzijn te prikkelen en om belangrijke thema's als aanspreken, integraliteit, voorbeeldgedrag en transparantie in besluitvorming op te pakken in de doorontwikkeling van soft control.

'HARDE' KANT: ZO IS ONS RISICOMANAGEMENT VORMGEGEVEN

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

Structureel onderdeel besluitvorming

Risicomanagement speelt een rol binnen onze hele organisatie. Zo worden risico's structureel meegenomen in ons besluitvormingsproces.

In ons risicomanagement onderscheiden we drie niveaus: strategisch, tactisch en operationeel. In opdracht van het bestuur bewaakt de afdeling Compliance & Risk het totale risicomanagementsysteem en de werking daarvan.

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

Integraal systeem

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

In 2020 is veel tijd en aandacht besteed aan het geautomatiseerd ontsluiten van verantwoordings- en stuurinformatie met behulp van een nieuwe applicatie. Hierdoor bestaat er op elk gewenst moment inzicht in de voortgang van de KPI's en PI's. Deze applicatie helpt ons om van het geplande laagfrequent verantwoordend – maandelijks en tertiaal – te gaan naar hoogfrequent sturen, wat losstaat van de geplande rapportagemomenten.

In onze rapportagemethodiek maken we onderscheid tussen een maandrapportage en een tertiaalrapportage. Het bestuur ontvangt de maandrapportage ter informatie en de tertiaalrapportage wordt uitvoerig besproken. Aan de hand van de tertiaalrapportage informeren we ook de RvC over de realisatie van onze doelstellingen en de eventuele risico's die we signaleren. Ten aanzien van risico's en onzekerheden zijn, volgens de RJ400, in ieder geval de volgende categorieën van belang om op te nemen in het bestuursverslag:

- strategische risico's
- operationele risico's
- financiële positie
- financiële verslaggeving
- wet- en regelgeving

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

STRATEGISCHE RISICO'S

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

In 2020 hebben we de strategische risico's herijkt met het bestuur en de RvC, om te beoordelen of de analyse uit 2018 nog past bij de huidige situatie van Wonen Limburg. Deze herijking heeft geresulteerd in een aantal veranderingen in de rangorde. Twee voorheen lager gerangschikte risico's hebben een positie in de top vijf gekregen: het risico van het niet realiseren van de maatschappelijke opgave en het personeelsrisico. De volgende top vijf strategische risico's zijn door de leden van de RvC en het bestuur benoemd:

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

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

2. Decentralisatie van de zorg. De opgave van Wonen Limburg schuurt steeds vaker aan tegen zorgtaken, als gevolg van ontwikkelingen in de zorg en het imploderen van de zorg- en welzijnsinfrastructuur. Hierop is de organisatie mogelijk onvoldoende toegerust. Hoewel de zorgtaak niet bij Wonen Limburg ligt, kunnen en willen we hier niet voor weglopen. Er is ook een toenemende groep zorgmijders, waarbij alleen de corporatie over de vloer komt. De sociale kant en de overlast die wordt veroorzaakt komen bij de corporatie terecht. Medewerkers zijn dagelijks bezig met vroegsignalering om huisuitzettingen te voorkomen. Huurderstevredenheid en aantal uitzettingen zijn KPI's. Deze complexe materie vraagt om kaders en samenwerking.
3. Het niet realiseren van de maatschappelijke opgave. Als gevolg van ontwikkelingen in de bouwmarkt (hoge bouwkosten, beperkte beschikbaarheid aannemers en bouwgrond) ontstaat het risico dat Wonen Limburg niet in staat is om de maatschappelijke opgave en haar prestatieafspraken te realiseren.
4. Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit. Veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld hebben gevolgen voor Wonen Limburg. De impact van wetgeving is soms indirect en niet altijd voorspelbaar. Wonen Limburg is een robuuste organisatie die voldoende is toegerust op het omgaan met politieke veranderingen en heeft de instelling om met een creatieve bril te kijken naar wat er wel mogelijk is.
5. Personeelsrisico. Om de ambities van Wonen Limburg te realiseren hebben we nieuwe kwaliteiten en expertises nodig. Dat betekent dat huidige medewerkers zich moeten ontwikkelen en/of dat we nieuwe medewerkers moeten aantrekken.

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. Ook 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. 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 het dagelijks geautomatiseerd ontsluiten van verantwoordings- en stuurinformatie uit diverse 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).

Wonen Limburg heeft in dit verslagjaar een pilot-traject doorlopen dat inzicht gaf in het risicobereidheidsprofiel van Wonen Limburg. Daarbij wordt de risicobereidheid afgezet tegen de normen van de toezichthouder danwel tegen interne normen voor financiële kengetallen. Het risicobereidheidsprofiel van Wonen Limburg is 'neutraal', wat is gebaseerd op een neutraal tot offensieve risicofilosofie en een risicovolwassenheid van 'basis-op-orde' niveau. De neutraal tot offensieve risicofilosofie impliceert dat Wonen Limburg kansen wil benutten en bereid is daarvoor risico's te accepteren. Door het risicobereidheidsprofiel te combineren met de doorrekening van acht 'what-if-scenario's' en een macro-economisch scenario, ontstaat er inzicht in de mogelijk te hanteren buffer op de liquiditeits- en continuïteitsratio's. De uitkomsten van het traject krijgen in 2021 een vervolg.

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. Door 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 leidinggevendenden en directeuren. Het bestuur wordt altijd over de resultaten geïnformeerd.

In 2020 werden de onderstaande audits uitgevoerd:

Verhuur (woningtoewijzing)

Uit onze eigen controles en die van de accountant blijkt dat er verbeteringen mogelijk zijn in de registratie in het primaire systeem. Met de introductie van RPA (Robotic Proces Automation) wordt het mogelijk om alle verhuurmutaties te controleren om zo afwijkingen aangaande wet- en regelgeving te voorkomen. Voorheen was een volledige controle alleen handmatig mogelijk en daardoor tijdrovend. Daarom werden controles verricht over een deel van de mutaties, maar nooit over 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 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 zijn verschillende verbeterpunten benoemd om het proces verder in control te krijgen. De verbeterpunten zijn grotendeels opgelost. Aandachtspunten blijven het monitoren van de ontvangst van de verschillende 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 worden uitgevoerd door de afdeling financiën 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 het naleven van intern gemaakte afspraken over de uitvoering van de controle. In 2021 wordt weer een review uitgevoerd op de uitvoering van het ICP.

ITGC SAP (IT General Controls)

Wonen Limburg maakt gebruik van het ERP (Enterprise Resource Planning) -systeem 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, aangezien de bedrijfsvoering en managementinformatie in belangrijke mate hiervan afhankelijk zijn. De uitvoering van de audit liet zien dat veel aspecten op orde zijn, waardoor er geen aanvullende beheersmaatregelen genomen hoeven worden. Er zijn nog verbeteringen mogelijk op het gebied van 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 deze follow-up meting zien 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)

De uitgevoerde follow-up meting laat zien dat de beheersing van dit proces op orde is. Er zijn voldoende beheersmaatregelen aanwezig om de geïdentificeerde risico's te verkleinen en de 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 risico-maatregelen-framework verder uit, gebaseerd op het procesmodel van CORA (Corporatie Referentie Architectuur). Dit framework kan dienen als basis voor audits maar ook ter toetsing van het eigen

interne controleraamwerk. Daarnaast deelden we de opzet, resultaten van audits en praktijkervaringen. De onderwerpen houding en gedrag, process-mining, data-analyse en RPA (Robotic Proces Automation) stonden ook op de agenda.

6.4 RAAD VAN COMMISSARISSEN

DRIE FUNCTIES

De Raad van Commissarissen is toezichthouder, klankbord en werkgever tegelijk. Wie er in 2020 in de Raad zaten, staat vermeld in bijlage 2 achterin dit verslag. Voor de Raad zijn de strategische koers 2017-2021 Welkom Thuis en de in 2018 vastgestelde duurzaamheids- en dienstverleningsvisie belangrijke toetsingskaders. Hierin staat welke prioriteiten Wonen Limburg stelt. En wat de opgaven en activiteiten zijn die de corporatie wil ontplooiën om huurders goed, betaalbaar en prettig te laten wonen. Daarbij gaat het niet alleen over het huis zelf, maar ook over de woonomgeving.

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN

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

FINANCIËLE KADERS

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

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

Een goed financieel beleid is van groot belang om ook in de toekomst het maatschappelijk doel - maatschappelijk rendement - te kunnen realiseren. Wonen Limburg moet voor een lange termijn garanderen dat er genoeg financiële middelen zijn.

Daarom hanteert de Raad normen voor het rendement voor de onderscheiden segmenten. Daarbij maakt hij een onderscheid tussen nieuwbouw en vervanging.

VERGADERINGEN

In 2020 kwam de Raad zes keer bij elkaar in een van tevoren geplande bijeenkomst. Leden van de Raad spraken twee keer met de Raad van Medezeggenschap. En voerden één keer overleg met de overkoepelende huurdersorganisatie, de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg.

TWEE PERMANENTE COMMISSIES

De Raad heeft twee commissies: de Remuneratie- en selectiecommissie en de Auditcommissie. Beide commissies zijn niet bevoegd om besluiten te nemen. De Remuneratie- en selectiecommissie komt met voorstellen aan de Raad over de (her)benoeming, vergoeding en arbeidsvoorwaarden van bestuurders en commissarissen en voert de functioneringsgesprekken met de bestuurders. De ontwikkelingen rondom onder meer de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (WNT-staffel) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT2) zijn door de Remuneratie- en selectiecommissie nauwlettend gevolgd. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2020 twee keer bij elkaar.

De Auditcommissie rapporteert aan de Raad over haar bevindingen op het gebied van onder meer financiën, treasury en het interne beheerssysteem.

De Auditcommissie kwam vier keer bij elkaar in 2020. Voor elke vergadering maakt de commissie een agenda en een verslag. De voorzitter van de Auditcommissie bespreekt het verslag met de voltallige Raad. Als dat nodig is, adviseert de Auditcommissie. In 2020 boog de Auditcommissie zich onder meer over deze onderwerpen:

- de tertiaalrapportages
- de begroting 2021-2025
- de jaarrekeningen, jaarverslagen en accountantsverslagen over 2019 van Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V. en de jaarrekeningen van de overige deelnemingen van Stichting Wonen Limburg (in aanwezigheid van de externe accountant)
- de managementletter voor 2019 en de follow-up daarvan (in aanwezigheid van de externe accountant)
- de actualisatie van diverse statuten: investeringsstatuut, financieel statuut en treasurystatuut

- de ontwikkeling van de derivatenportefeuille en het plan van aanpak breaks
- de Kadernota 2021
- het treasuryjaarplan 2021
- het auditplan 2020
- het portefeuilleplan 2020-2030
- het Compliance certificaat 2019 Wonen Limburg Accent B.V.
- het plan van aanpak breakclausules 2021
- de aanbesteding en selectie van de externe accountant Warmtelevering Wonen Limburg (WWL)

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

Daarnaast is er in februari 2020 een tijdelijke werving- en selectiecommissie in het leven geroepen in verband met het overlijden op 19 januari 2020 van de heer J. Stellingsma. In de eerste maanden van 2020 vond de selectie van de kandidaten plaats, gevolgd door diverse gespreksrondes. We werden hierbij ondersteund door een werving- en selectiebureau. De werving en selectie is in de vergadering van 17 december 2020 afgerond met de benoeming van mevrouw A. van Waning. In november 2020 is er een nieuwe tijdelijke werving- en selectiecommissie ingesteld in verband met het aftreden van twee commissarissen per 1 juli 2021.

AANDACHTSGEBIED PER RAADSLID

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

- externe verantwoording: mevrouw Koopmans
- huurdersorganisaties: mevrouw Stienen en de heer Smeets
- Raad van Medezeggenschap: mevrouw Koopmans
- financiële bedrijfsvoering: de heer van der Luijt en de heer Hoogers

DE RAAD BESLIST

De Raad nam in 2020 onder meer een besluit over:

- de jaarrekeningen, de jaarverslagen en de accountantsverslagen over 2019 van Stichting Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent B.V en de jaarrekeningen van de overige deelnemingen van Stichting Wonen Limburg (in aanwezigheid van de externe accountant)
- de actualisatie van diverse statuten: investeringsstatuut, financieel statuut en treasurystatuut
- de Kadernota 2021
- de begroting 2021-2025
- het plan van aanpak breakclausules 2021
- het auditplan 2020
- de benoeming van een nieuw RvC-lid
- het treasury jaarplan 2021
- het portefeuilleplan 2020-2030
- de opdrachtverstrekking voor het Compliance certificaat 2019 Wonen Limburg Accent B.V.
- de benoeming van de externe accountant voor Warmtelevering Wonen Limburg (WWL)
- de nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop van bestaand bezit, voor zover dit niet is gemandateerd aan het bestuur
- de bezoldiging van het bestuur in lijn met de WNT
- de bezoldiging van de commissarissen in lijn met de beroepsregel van de VTW

VISITATIE

Zoals in paragraaf 6.1 aangegeven heeft Wonen Limburg in 2020 wederom een visitatie laten uitvoeren. Naast het feit dat visitatie een instrument is voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties, biedt dit instrument een spiegel functie voor bestuurders en toezichthouders, die de inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. De methodiek bevat ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording. De resultaten van de visitatie zijn terug te vinden in paragraaf 6.1. De visitatiecommissie constateerde een aantal verbeterpunten, sterke punten, kansen en bedreigingen.

Als kans werd gezien het uitwerken en versterken van de toezichtsvisie van de Raad van Commissarissen. Dit punt zal de Raad in het komende half jaar nadrukkelijk oppakken. Al met al kan geconcludeerd worden dat er een prachtig visitatierapport ligt met een mooie terugblik op de afgelopen vier jaar en met enkele verbeterpunten waarmee Wonen Limburg zich nog verder kan verbeteren.

DE RAAD KRIJGT INFORMATIE

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

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

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

- financiën
- strategisch risicomanagement
- de werkorganisatie en de inrichting van de ICT
- de volkshuisvesting
- de maatschappij

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

HET FUNCTIONEREN VAN DE RAAD

De Raad beoordeelt zichzelf

De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. In december 2020 vond de zelfevaluatie van de Raad plaats onder begeleiding van een externe adviseur.

Tijdens de evaluatiesessie werd het functioneren van de Raad gerelateerd aan moderne opvattingen over governance, zoals die gelden voor woningcorporaties en vanuit het maatschappelijk verkeer.

Doel van de evaluatiesessie is het reflecteren op het eigen functioneren. Maar ook het formuleren van verbeterpunten op basis van de Governancecode 2020 en andere algemene opvattingen over 'good governance', de specifieke ontwikkelingen van Wonen Limburg en de ontwikkelingen in de sector. De Raad heeft de jaarlijkse zelfevaluatie in 2020 door een externe adviseur laten begeleiden. Voorafgaand aan een gezamenlijke bijeenkomst hebben de voorzitter en de leden van de RvC een door de externe adviseur opgestelde vragenlijst ingevuld en heeft er met ieder van hen een persoonlijk digitaal interview plaatsgevonden. Hetzelfde geldt voor de twee leden van de Raad van Bestuur. De volgende onderwerpen waren onder andere onderdeel van de zelfevaluatie:

- Teameffectiviteit, waarbij ook is gesproken over het feit dat in 2021 twee commissarissen afscheid nemen omdat zij het einde van hun zittingstermijn bereikt hebben en er veel aandacht besteed wordt aan de opvolging. Hierbij wordt veel waarde gehecht aan de diversiteit van de leden wat betreft het perspectief (financieel, vastgoed, huurders, volkshuisvesting enz.) waaruit men participeert, maar ook qua persoonlijkheid.
- Terugblik op de eerste ervaringen door de nieuwe leden van de RvC.
- Terugblik op het functioneren van de voorzitter.
- Samenspel tussen RvC en RvB.

Daarnaast is er doorlopend nadrukkelijk aandacht voor bijvoorbeeld mogelijke samenloop van belangen ten aanzien van de individuele commissarissen en het bestuur. De Raad vindt dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk moeten zijn en dat besluiten onafhankelijk tot stand moeten komen volgens de criteria van de Governancecode. De Raad is van mening dat er bij zijn leden, noch bij het bestuur, in 2020 sprake was van samenlopende belangen.

Tot slot geldt binnen de Raad de afspraak dat de leden het aan de Raad laten weten als ze een nieuwe nevenfunctie willen vervullen. De Raad bekijkt dan of de nevenfunctie niet leidt tot belangenverstrengeling. Ook het bestuur bespreekt nieuwe nevenfuncties vooraf met de voorzitter van de Raad. In 2020 waren er zowel bij de Raad als bij het bestuur geen tegenstrijdige belangen. Een overzicht van de nevenfuncties is opgenomen in bijlage 3.

De Raad ontwikkelt zich

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

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

Het permanente educatiesysteem is zelfgestuurd en kent een grote keuzevrijheid maar is niet vrijblijvend. Het is van belang dat alle aangesloten leden voldoen aan de uitgangspunten die door de Algemene Ledenvergadering van de VTW zijn geaccordeerd.

Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden.

In het jaar 2020 volgden leden van de Raad individueel onder meer de volgende educaties:

- Comenius leergang met thema ‘kracht en invloed’
- VTW online-bijeenkomst: Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties
- VTW regiobijeenkomst: Rapport opgave en middelen corporatiesector
- Leergang ‘de nieuwe commissaris’

Daarnaast is in 2020 de reeks van tweedaagse-bijeenkomsten georganiseerd door Comenius voortgezet. Aan dit voor Wonen Limburg op maat gemaakte programma met als hoofdthema Verbindend en Reflectief Leiderschap nemen naast de commissarissen ook de

bestuurders, directie en de stafmanagers deel. In 2020 vonden twee tweedaagse plaats, met als thema's ‘verbinding en vertrouwen’ en ‘sociale structuren en samenlevingsopbouw’.

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

| LID | PE-PUNTEN |
|--------------------|-----------|
| Ingeborg Koopmans | 26,5 |
| Paul Smeets | 26,5 |
| Petra Stienen | 26,5 |
| Kees van der Luijt | 39,5 |
| Wim Hoogers | 40,5 |
| Annette van Waning | 13,5 |

In bijlage 2 leest u welke educaties de bestuurders in 2020 volgden.

BEOORDELING VAN HET BESTUUR

De Raad beoordeelde het functioneren van de bestuurders over 2020. In de door de Remuneratie- en selectiecommissie gevoerde gesprekken zijn de resultaatgebieden van de individuele bestuurders uitvoerig besproken. Dit resulteerde in een positieve beoordeling van het functioneren van de bestuurders. Ook is gesproken over de toekomstige verwachtingen. De Remuneratie- en selectiecommissie heeft de wet- en regelgeving omtrent het beloningsbeleid van topfunctionarissen in de corporatiesector op de voet gevolgd. De honorering van beide bestuurders past binnen de geldende wet- en regelgeving en is voor 2020 vastgesteld op het wettelijk bezoldigingsmaximum van € 201.000,-.

EEN VASTE VERGOEDING

Alle leden van de Raad kregen in 2020 een vaste vergoeding volgens de geldende VTW-honoreringcode. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 24.150,- en van de leden € 16.200,- per jaar.

DE RAAD HEEFT SPECIALE AANDACHT VOOR...

... onze maatschappelijke verantwoordelijkheid;
... toenemende kwetsbaarheid van wijken en buurten;
... de gevolgen van de verhuurderheffing;
... de markt voor huurders net boven de inkomensgrens;
... investeringen in duurzaamheid;
... de effecten van corona op zowel de huurders als de medewerkers van Wonen Limburg.

ONZE WAARDERING

2020 was een roerig jaar voor iedereen en ook voor Wonen Limburg. Door corona heeft de organisatie op een andere wijze moeten werken, waarbij de contacten met de buitenwereld, waaronder de huurders, alsook tussen collega's onderling vooral digitaal verliepen. De Raad van Commissarissen heeft veel respect voor de wijze waarop de organisatie hiermee is omgegaan. Daarbij realiseert de Raad zich dat de werkzaamheden van de corporatie door brede maatschappelijke veranderingen steeds complexer worden. Dit alles vraagt veel van de flexibiliteit en creativiteit van bestuur, management en medewerkers. Als toezichthouder ziet en waardeert de Raad dat het de organisatie in dat veranderende krachtenveld en ondanks de coronamaatregelen toch goed is gelukt om maatschappelijk rendement te blijven realiseren. Op deze plaats wil de Raad daarom zijn waardering uitspreken voor de inzet en toewijding van alle medewerkers.

Daarnaast was 2020 een bijzonder jaar voor de Raad omdat één van de commissarissen, Hans Stellingsma, ons vrij plotseling is overleden. Hans was nog niet zo heel lang lid van onze Raad, maar in die korte tijd heeft hij met zijn betrokkenheid en deskundigheid een duidelijke bijdrage geleverd aan Wonen Limburg. Ook zijn hartelijke persoonlijkheid wordt gemist. De Raad betreurt het dan ook dat wij Hans niet langer in ons midden hebben.

Tot slot bedanken we bestuurder Wim Hazeu voor zijn tomeloze inzet de afgelopen tien jaar. Hij heeft een grote bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de organisatie. Daarnaast hebben wij zijn bevologenheid, openheid en oprechte aandacht voor bewoners en medewerkers altijd zeer op prijs gesteld. We wensen Wim een goed vervolg van zijn loopbaan toe.

De Raad van Commissarissen van Wonen Limburg

7. SAMENWERKEN

7.1 HUURDERSRAAD

De coronacrisis heeft in 2020 een zware wissel getrokken op het functioneren en op de activiteiten van de Huurdersraad.

De leden van de Huurdersraad en veel vrijwilligers bij de aangesloten huurdersorganisaties behoren, enkele uitzonderingen daargelaten, tot de fysiek kwetsbare personen. Om onderlinge besmettingen te voorkomen hebben wij in eerste instantie onze geplande vergaderingen en themabijeenkomsten voor een deel uitgesteld. Daarbij hadden wij de optimistische gedachte dat de crisis spoedig zou overwaaien.

Omdat al snel duidelijk werd dat de crisis langer ging duren, is getracht om de onderlinge communicatie op digitale wijze te laten plaatsvinden. Dat is opgepakt via telefoon, vergaderapps als Teams en Jitsi en uiteraard met veel meer mailverkeer dan normaal. Als de behandeling van een onderwerp moeilijk of bij voorkeur niet via digitale weg kon plaatsvinden, zijn we een paar keer uitgeweken naar externe vergaderlocaties die coronaproof waren.

Deze omschakeling is niet voor iedereen vanzelfsprekend of gemakkelijk geweest. Digitale bijeenkomsten maken een brede en inhoudelijke behandeling van vraagstukken veel lastiger. Doordat een van de themabijeenkomsten niet doorging, is een aantal geplande onderwerpen bovendien (nog) niet aan bod gekomen.

Ondanks alle beperkingen hebben we als Huurdersraad toch veel onderwerpen kunnen bespreken en kunnen we terugzien op een vruchtbaar jaar, waarin belangrijke besluiten zijn genomen en adviezen aan Wonen Limburg zijn uitgebracht. Hierover later meer.

Vergroten huurdersbetrokkenheid

Een belangrijk onderwerp waarmee we dit jaar bezig waren, is de vraag hoe we huurdersbetrokkenheid kunnen vergroten. De animo om als huurder zitting te nemen in het bestuur van een huurdersorganisatie is in het algemeen niet groot. Het aantal onderwerpen waarover dan meegepraat moet worden, vindt men te

omvangrijk en vaak te ingewikkeld. Veel huurders vinden de gebruikelijke vergadercultuur onvoldoende dynamisch, oninteressant en te tijdrovend. Niettemin zijn veel huurders betrokken bij wat hun woningcorporatie doet en wil men best meepraten over onderwerpen die hen als huurder of bewoner direct raken, bijvoorbeeld over wat er in hun eigen woning of wijk gebeurt. Om die reden zijn we met het bestuur van Wonen Limburg in gesprek om te kijken hoe we samen, de huurdersorganisaties, de Huurdersraad en Wonen Limburg, nieuwe communicatievormen kunnen introduceren om de achterban van ruim 27.000 huishoudens op een aantrekkelijkere manier te betrekken. Bijvoorbeeld door mensen te laten meepraten in een klankbordgroep of op een thema-avond over een onderwerp dat speelt in de wijk of waarin men erg geïnteresseerd is. Huurders zijn best bereid om tijdelijk betrokken te worden bij een onderwerp. We hebben afgesproken dat dit begin 2021 verder uitgewerkt zal zijn.

Profiel schetsen opstellen

Belangrijk aandachtspunt is verder dat de functies van secretaris en voorzitter van de Huurdersraad in 2021 opnieuw ingevuld moeten worden. Daarom is in het verslagjaar al een eerste aanzet gemaakt voor een profiel voor beide functies en een discussie gevoerd over de competenties en vaardigheden waarover de kandidaten moeten beschikken.

Onderlinge samenwerking

Wat betreft de onderlinge samenwerking tussen de huurdersorganisaties mogen we vaststellen dat, na belangrijke stappen die in het vorige verslagjaar zijn gezet op het gebied van de financiële administratie, er eenduidigheid is bereikt in de set van afspraken, verslaglegging van resultaten in jaarrekeningen en uniformering van de begrotingen. Dit tot grote tevredenheid van alle betrokkenen. Ook met het gezamenlijke blad Huurdersbelang is een grote stap gezet om alle huurders regelmatig te bereiken. In het verslagjaar hebben alle huurders van Wonen Limburg tweemaal een uitgave van Huurdersbelang ontvangen. Hierop hebben we veel positieve reacties mogen ontvangen.

Onderwerpen van gesprek

In het verslagjaar werd met Wonen Limburg overleg gevoerd over veel onderwerpen. De belangrijkste zijn:

- gevolgen coronacrisis en wat doet Wonen Limburg voor de huurders
- strategisch doel Wonen Limburg Accent
- evaluatie toepassing door Wonen Limburg van huurbevrozing en huurverlaging in 2020
- huurdersparticipatie 2.0
- resultaten Wonen Limburg in het KWH-onderzoek (oordeel van de huurders over de kwaliteit van dienstverlening)
- plan van aanpak verbetering registratie energie-indexen
- voortgang energieprojecten Wonen Limburg
- stand van zaken integrale dienstverlening onderhoud (planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud en energie/renovatie)
- opnemen in de prestatieafspraken van de optie: inflatievolgende huurverhoging + maximaal 1%

Verder werd in het verslagjaar aandacht besteed aan:

- opstellen huishoudelijk reglement voor de Huurdersraad
- gesprek met de visitatiecommissie Wonen Limburg
- profiel nieuwe voorzitter en nieuwe secretaris
- maken van zoveel mogelijk uniforme afspraken over werkwijze, taakverdeling en ondersteuning werkgroepen

Organisatie en samenstelling van de Huurdersraad

De stichting Huurdersraad Wonen Limburg is een samenwerkingsverband van de vier regionale huurdersorganisaties van woningcorporatie Wonen Limburg. Iedere regionale huurdersorganisatie heeft het recht om twee bestuursleden te benoemen in het Algemeen Bestuur (AB) van de stichting. Het AB bestaat zodoende samen met de voorzitter uit maximaal negen personen. Het Dagelijks Bestuur (DB) bestaat uit de voorzitter en twee leden die door en uit het AB worden benoemd.

De samenstelling van het AB en het DB van de Huurdersraad was eind 2020 als volgt:

| NAAM | FUNCTIE | HUURDERSORGANISATIE |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Vacature* | AB-lid | Huurdersvereniging Noord-Limburg |
| Vacature* | AB-lid | Huurdersvereniging Noord-Limburg |
| Thieu Reijnen | AB lid | Huurdersbelangen Maas en Roer |
| Frans van Vugt | AB lid | Huurdersbelangen Maas en Roer |
| Ton Doensen | AB en DB lid, tevens penningmeester | Huurdersbelangen Midden-Limburg |
| Leon Bouwels | AB lid | Huurdersbelangen Midden-Limburg |
| Will Tryba | AB lid | Huurdersbelangen Zuid-Limburg |
| Nicole Houwen | AB lid | Huurdersbelangen Zuid-Limburg |
| Rob Gordon | Voorzitter, AB lid en DB lid | Huurdersraad |
| Jèn Steijvers | Secretaris | Huurdersraad |

* Eind 2020 waren de vertegenwoordigers van de Huurdersvereniging Noord-Limburg nog niet bekend.

Binnen de Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL) wordt hard gewerkt om het bestuur van de vereniging op volle sterkte te krijgen. Het streven is dat de HV-NL uiterlijk 1 april 2021 weer een voltallig bestuur heeft. Over de samenwerking tot die datum zijn goede afspraken gemaakt, die mede het recht op informatie en het advies- en instemmingsrecht van de HV-NL als huurdersorganisatie waarborgen. We hebben er alle vertrouwen in dat de HV-NL erin slaagt weer een voltallig bestuur samen te stellen. Inclusief een nieuwe afvaardiging voor de Huurdersraad. Mede door deze ontwikkeling is de benoeming van het tweede DB-lid aangehouden.

In de loop van het verslagjaar hebben een tweetal personele wisselingen plaatsgevonden:

- Met ingang van 1 februari 2020 heeft Wilma de Bakker haar voorzitterschap van de stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg (SHML) neergelegd en heeft ze haar lidmaatschap van het AB van de Huurdersraad beëindigd.
- Na het vertrek van Wilma de Bakker is Leon Bouwels door de SHML afgevaardigd als AB-lid van de Huurdersraad.

Overleg met het bestuur van Wonen Limburg

In het verslagjaar hebben we vier keer een formele overlegvergadering gehad met het bestuur van Wonen Limburg. Waar nodig waren ook beleidsmedewerkers aanwezig om een toelichting te geven op een beleidsonderwerp of om vragen te beantwoorden. De agenda voor dit overleg wordt door de voorzitter en secretaris samen met de bestuurder vastgesteld. In deze overlegvergaderingen worden ontwikkelingen bij de Huurdersraad, de huurdersorganisaties en bij Wonen Limburg besproken en meningen uitgewisseld. Ook wordt vaker ingezoomd op landelijke ontwikkelingen. In deze overleggen worden soms stevige discussies gevoerd, maar wel met respect voor elkaar en begrip voor de visie van de ander. Zo is er in het overleg meerdere keren flink gediscussieerd over het voorstel van Wonen Limburg om in de prestatieafspraken de optie op te nemen van inflatievolgende huurverhoging + maximaal 1%.

Overleg huurderscommissarissen

De Huurdersraad heeft tweemaal per jaar een overleg met de huurderscommissarissen van Wonen Limburg. Helaas kon een van deze vergaderingen als gevolg van corona niet doorgaan. Het overleg met de huurderscommissarissen wordt als constructief ervaren. De commissarissen zijn erg geïnteresseerd in de standpunten van huurders, denken mee vanuit

het huurdersbelang en geven waardevolle adviezen. De huurderscommissarissen hebben uitgesproken graag een keer alle vier de huurdersorganisaties te willen bezoeken voor een kennismaking met de besturen en om een representatief beeld te krijgen van wat zij doen en hoe ze werken. De eind 2020 geplande eerste bezoeken zijn verplaatst naar 2021. Verder is afgesproken dat het in 2020 nieuw benoemd lid van de RvC, niet zijnde een huurderscommissaris, een keer kennis komt maken met de Huurdersraad en dat deze kennismaking onderdeel zal zijn van het inwerkprogramma van de nieuwe commissaris.

Themabijeenkomsten/overleg met beleidsmedewerkers

In de themabijeenkomsten in 2020 is met de verantwoordelijke beleidsmedewerkers uitvoerig gesproken over het portefeuilleplan 2020 van Wonen Limburg. Ook is met de directeur van Wonen Limburg Accent gesproken over de strategische koers van deze woningvennootschap. Vragen als: waarom is deze ook alweer opgericht, wat zijn de portefeuilledoelstellingen en wat is de rol van de Huurdersraad bij deze niet-DAEB vennootschap, zijn uitvoerig besproken. Er is ook gesproken over de gevolgen van de coronacrisis voor de huurders met daarbij de vraag: hoe gaat Wonen Limburg om met huurders die door het virus in de problemen zijn gekomen? Bij de behandeling van deze onderwerpen waren ook beide bestuurders van Wonen Limburg aanwezig, hetgeen zeer op prijs is gesteld. Eind 2020 is een themabijeenkomst volledig gewijd aan de vraag hoe we de betrokkenheid van huurders kunnen vergroten. Er is met Wonen Limburg afgesproken om deze vraag als hoofdonderwerp voor 2021 te beschouwen. We gaan dit samen met Wonen Limburg oppakken onder de werktitel: Participatie 2.0.

WERKGROEPEN

De Huurdersraad kent een aantal vaste werkgroepen:

- Werkgroep Betaalbaarheid
- Werkgroep Duurzaamheid
- Werkgroep Financiën
- Werkgroep ketensamenwerking, dienstverlening en onderhoud
- Werkgroep klachtenafhandeling

Vanwege de verschillende werkwijzen en ook verschillen in verwachtingspatroon is de behoefte ontstaan om duidelijke en zoveel mogelijk eenduidige afspraken te maken over de werkwijze van de werkgroepen en wat men van elkaar mag verwachten. In het verslagjaar is er om die reden een bijeenkomst georganiseerd met alle voorzitters van de werkgroepen én de betrokken

medewerkers/contactpersonen van Wonen Limburg. In deze bijeenkomst zijn goede afspraken gemaakt.

ADVIEZEN

In 2020 heeft de Huurdersraad adviezen uitgebracht over de volgende onderwerpen:

- **Huurprijsaanpassing 2020**

De Huurdersraad heeft een positief advies gegeven over het voornemen om voor 2020 een inflatievolgende huurverhoging toe te passen voor zowel de huurders van Wonen Limburg als van Wonen Limburg Accent. Wonen Limburg stelde in de adviesaanvraag voor om in de prestatieafspraken de optie op te nemen dat Wonen Limburg vanaf 2021 gebruik kan maken van een huursomstijging van inflatie + 1%. Dit omdat het toepassen van huurverlaging en huurbevriezing, zeker gelet op het cumulerende effect hiervan, onzekere financiële consequenties heeft. De Huurdersraad heeft hierop aangegeven dat dit niet in overeenstemming is met het Sociaal Huurakkoord. Alleen als er te weinig geld is voor investeringen in beschikbaarheid, herstructurering, duurzaamheid en betaalbaarheid kan er een extra bandbreedte van maximaal 1% worden afgesproken tussen lokale en regionale partijen in de prestatieafspraken. Voor compensatie van de financiële gevolgen van huurbevriezing en huurverlaging is deze optie niet bedoeld. Wonen Limburg heeft dit laatste erkend en vervolgens aangegeven dat uit de doorrekeningen van het nieuwe portefeuilleplan zal blijken of die noodzaak van de extra bandbreedte van 1% er is. Hierin wordt immers een integrale doorrekening gemaakt van inkomsten, kosten en investeringen. Indien de noodzaak er niet is, zal hierop geen beroep worden gedaan.

- **Herijking portefeuilleplan 2020-2030**

De Huurdersraad heeft een positief advies gegeven over het herijkte portefeuilleplan. Daarbij is nogmaals aangegeven dat de Huurdersraad geen rem wil zijn op de hoge ambities van de corporatie. De Huurdersraad is steeds positief geweest over de tweeledige doelstelling van de duurzaamheidsambitie: het terugbrengen van de totale woonlasten enerzijds en het beschermen van het milieu anderzijds. Daarbij is wel nadrukkelijk aangetekend dat er steeds gekeken moeten worden naar de wereld om ons heen en de wijzigende omstandigheden. Als de financiële consequenties, bijvoorbeeld als gevolg van het uitvoeren van het Sociaal Huurakkoord, maar ook als gevolg van de coronacrisis, groot blijken te zijn, zal gezocht moeten worden naar passende oplossingen. Daarbij zal ook steeds kritisch gekeken moeten worden naar de ambities. Want voor de Huurdersraad staat doelstelling één (betaalbare woningen voor de

huishoudens die niet zelf in een woning kunnen voorzien, waarbij wordt gekeken naar de totale woonlasten) met stip bovenaan. Onder alle omstandigheden. Dit is namelijk de kernwaarde van het sociale huurbeleid.

Verder heeft de Huurdersraad positief geadviseerd over:

- de aankoop van 32 woningen in Brunssum
- de aankoop van een woning aan de Grote Tiend in Echt
- de woninguitruil van zo'n 152 woningen met woningcorporatie Nester

INSTEMMING

In het verslagjaar waren er geen onderwerpen aan de orde waarvoor de Huurdersraad instemmingsrecht heeft.

TEN SLOTTE

Wij danken Wonen Limburg, de bestuurders, de huurderscommissarissen en in het bijzonder ook de medewerkers van Wonen Limburg voor de zeer plezierige en constructieve samenwerking. Wij hopen deze in 2021 op dezelfde wijze te kunnen continueren. Uiteraard danken wij de corporatie ook voor de financiële ondersteuning die het werk van de Huurdersraad en de huurdersorganisaties mogelijk maakt.

7.2 GEMEENTEN EN ANDERE PARTNERS

Het verzorgingsgebied van Wonen Limburg is verdeeld in drie regio's: Noord, Midden en Zuid. In elke regio is een duo uit het team Publieke Waarde actief. Deze duo's vormen onder meer het eerste aanspreekpunt voor gemeenten en ze vertegenwoordigen Wonen Limburg bij de gemeentelijke overleggen. Ook gaan zij actief op zoek naar tijdelijke en structurele nieuwe samenwerkingspartners voor onze projecten en sociaalmaatschappelijke opgaven.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Een belangrijk thema in de gemeentelijke overleggen zijn de prestatieafspraken. We bespreken onze opgaven met de huurdersorganisatie en de gemeentelijke gesprekspartners van het sociale en ruimtelijke domein, en van duurzaamheid. Samen geven we inhoud aan de prestatieafspraken. Die gaan zowel over de ontwikkeling van ons woningbezit, als over onze maatschappelijke opgaven. Samen bewaken we tussentijds de voortgang.

In het verslagjaar hebben we met 21 gemeenten prestatieafspraken gemaakt voor 2020. In een aantal gevallen een op een, soms in regionaal verband en steeds vaker meerjarig.

In gemeenten waar ons bezit relatief beperkt is, ondersteunen we de prestatieafspraken die andere corporaties hebben gemaakt.

ANDERE SAMENWERKINGSPARTNERS

We definiëren onszelf als een maatschappelijke organisatie die ook in vastgoed doet. Dat betekent dat we een brede maatschappelijke opgave voor onszelf zien weggelegd. Het gaat om steeds complexer wordende vraagstukken op het gebied van onder meer zorg en welzijn, werk en inkomen, en natuur en milieu. Die vraagstukken zijn te groot voor een enkele organisatie om op te pakken. Daarom zoeken we voortdurend naar partnerschappen met overheden (vooral provincie en gemeenten), maatschappelijke organisaties en bedrijven in ons verzorgingsgebied. Dat levert een dynamisch netwerk op van talloze samenwerkingspartners, waarbij we altijd openstaan voor nieuwe en vernieuwende samenwerkingen.

8.

FINANCIEEL VERSLAG

8.1 INLEIDING

Over 2020 stelden we, net als over eerdere jaren, een geconsolideerde jaarrekening op. Deze geconsolideerde jaarrekening heeft betrekking op de activiteiten van Stichting Wonen Limburg, waaronder haar 100% deelneming in Wonen Limburg Accent B.V. Het resultaat en het vermogen van Wonen Limburg Accent B.V. en Stichting Wonen Limburg zijn gezamenlijk opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Limburg. Dit hoofdstuk beschrijft de geconsolideerde financiële positie en ontwikkeling. Gaat een onderwerp specifiek over Stichting Wonen Limburg of Wonen Limburg Accent B.V. dan wordt dit expliciet vermeld.

8.2 BETROUWBAAR FINANCIEEL BELEID

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

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

Deze drie vragen beantwoorden we in dit hoofdstuk.

8.3 INVESTEREN OF UITGEVEN?

In dit bestuursverslag geven we een overzicht van onze activiteiten. Die activiteiten vinden we nodig om onze maatschappelijke doelen te bereiken. Daarvoor zetten we gericht geld in. Het is belangrijk daarbij een onderscheid te maken tussen onze investeringen en onze uitgaven. Het verschil is dat investeringen geld kosten, maar ook inkomsten opleveren.

De bouw van een huurwoning kost bijvoorbeeld geld, maar levert ook huur op. Dat is dus geen uitgave maar een investering.

In 2019 heeft het Ministerie van BZK de definities voor onderhoud en investeringen aangepast, waardoor een aantal kosten als investering worden aangemerkt. In 2020 heeft deze wijziging voor het eerst impact op de jaarrekening en is de wijziging verwerkt in de winst- en verliesrekening. De nieuwe definities hebben een verschuiving van kosten naar investeringen tot gevolg.

Doordat onze verduurzamingswerkzaamheden projectmatig worden uitgevoerd, moeten volgens de nieuwe definities alle uitgaven bij energieprojecten worden geactiveerd. Deze voldoen namelijk aan de nieuwe definitie van ingrijpende verbouwing. De cijfermatige impact van deze verschuiving is toegelicht in hoofdstuk 9 onder het kopje 'stelselwijziging'.

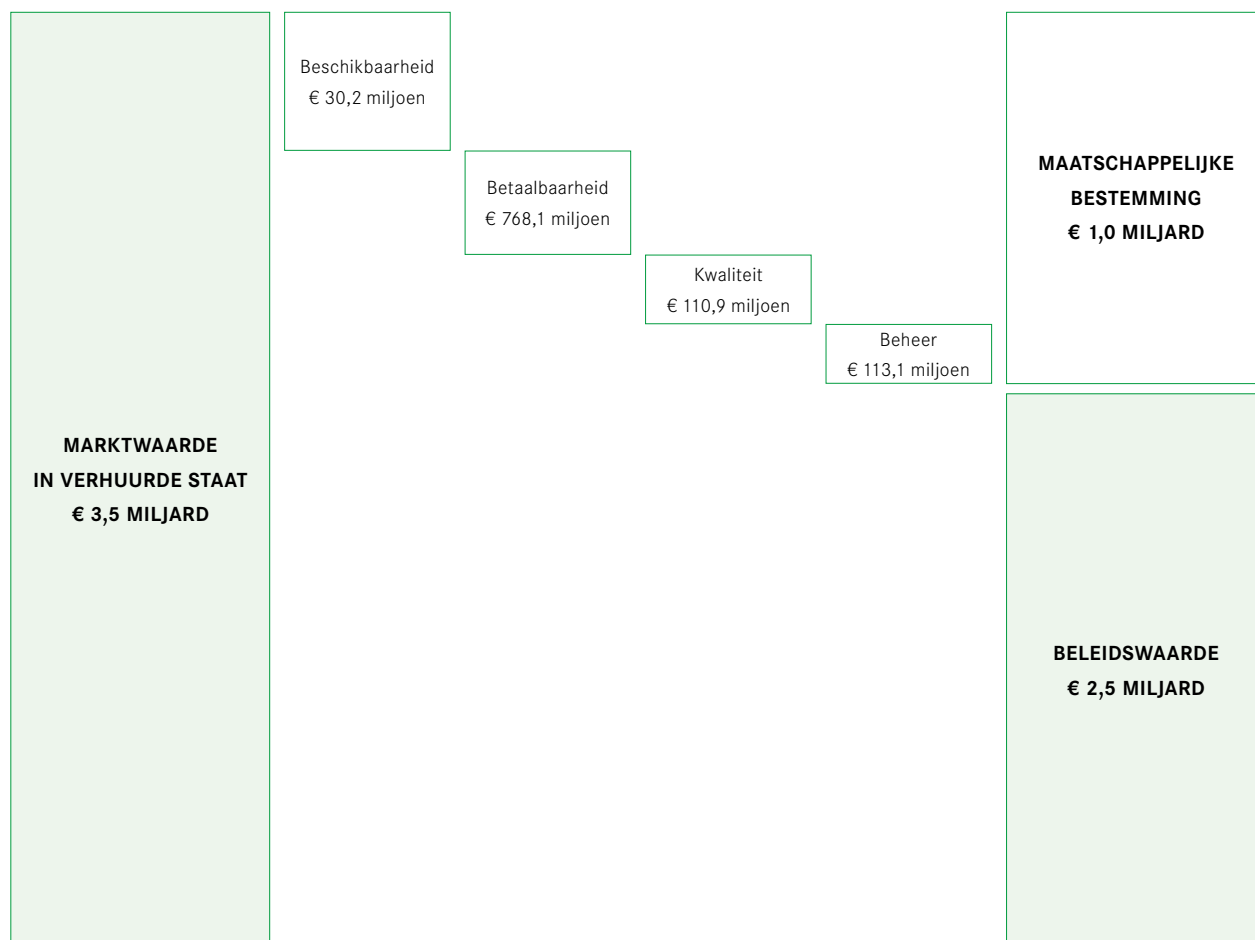
8.4 HET VERHAAL BIJ HET VERMOGEN

We beschikken over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank, maar is geïnvesteerd, voornamelijk in huurwoningen. De marktwaarde van ons bezit bedroeg eind 2020 ongeveer € 3,55 miljard. De marktwaarde biedt waardevolle informatie over de verdien capaciteit van de corporatie. Door al ons vastgoed te verkopen, zouden we in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Na aflossing van onze leningen en derivaten (marktwaarde € 1,85 miljard) zou er dan € 1,7 miljard aan geld overblijven. Dat is veel geld. Maar we hebben een maatschappelijk beleid: we verkopen niet al onze woningen, maar verhuren die tegen een betaalbare huur. Dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde bedraagt. We noemen dit de beleidswaarde.

De beleidswaarde gaat, net als de marktwaarde, uit van een exploitatietermijn van vijftien jaar. De beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt en de ‘echte’ verwachting op basis van het beleid. In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met beleidseffecten van de corporatie, waardoor het vermogen van de corporatie realistischer wordt weergegeven. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar. Denk aan beleidskeuzes over bijvoorbeeld beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen.

Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde heet de maatschappelijke bestemming. De beleidswaarde van ons woningbezit bedroeg eind 2020 ongeveer € 2,5 miljard. De maatschappelijke bestemming bedraagt dus € 1,0 miljard. Hoe hangt deze waardering nu samen met het beleid van Wonen Limburg? En wat betekent dit voor ons eigen vermogen? Dat staat in deze paragraaf.

MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE 2020



Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde watervalmethode. De watervalmethode bestaat uit vier stappen, die inzicht geven in de financiële afslag als gevolg van beleidskeuzes van Wonen Limburg. Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat (kosten koper) volgens de balans in de jaarrekening (stap 0). Alle corporaties maken bij het bepalen van de marktwaarde gebruik van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020. Wonen Limburg maakt daarbij gebruik van de full versie. Dit betekent dat Wonen Limburg, behoudens de interne waarderingen, samen met externe taxateurs de marktwaarde bepaalt. Hierbij wordt gebruikgemaakt van vrijheidsgraden. Een uitgebreide toelichting over de totstandkoming van de marktwaarde staat in de geconsolideerde jaarrekening, bij de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)

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

Stap 2: betaalbaarheid (huur)

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

Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de voor de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap vervangen we de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de discounted cash flow (DCF)-berekening door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de woning op basis van instandhouding. Deze norm wordt afgeleid van de meerjarige onderhoudsbegroting. De gemiddelde onderhoudsnorm voor de komende 30 jaar voor Stichting Wonen Limburg bedraagt € 1.718,- en voor Wonen Limburg Accent € 1.850,-. Als er sprake is van achterstallig onderhoud, dan is dit gecorrigeerd voor de elementen die al zijn opgenomen in onze gemiddelde onderhoudsnorm.

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

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

Stap 4: beheer

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

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

De gemiddelde beheernorm de komende dertig jaar voor Stichting Wonen Limburg bedraagt € 871,- en voor Wonen Limburg Accent € 978,-. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst van stap 3 is de afslag voor beheer. De beleidswaarde van Wonen Limburg wordt bepaald aan de hand van uitgangspunten in het gekozen beleid.

Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse maken we inzichtelijk wat de effecten zijn van externe veranderingen (veranderingen in de markt met als gevolg een verandering in de disconteringsvoet) en interne veranderingen (andere beleidskeuzes als het gaat om streefhuur, onderhoud- en beheerlasten). Het aanpassen van de disconteringsvoet heeft het grootste effect op de beleidswaarde.

8.5 FINANCIËLE MIDDELEN

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

Financiële instellingen zijn bereid om geld aan ons te lenen. Het WSW staat garant voor een groot deel van deze leningen aan Stichting Wonen Limburg. Hierdoor kunnen wij goedkopere leningen aantrekken dan commerciële vastgoedorganisaties. De waarde van het bezit van Wonen Limburg geldt voor het WSW als onderpand op de leningen. De gemeenten en het Rijk staan in de achtervang op deze leningen. De marktwaarde van het onderpand is leidend voor het maximale bedrag dat Wonen Limburg kan lenen.

De verhouding tussen het nominale schuldrestant van de leningen en de marktwaarde van het bezit wordt de loan-to-value (LTV) genoemd. De maximale LTV is 85% op basis van de beleidswaarde. Voor Wonen Limburg bedraagt de LTV eind 2020 circa 45,8%. Daarnaast geldt dat het maximum van de achtervang van één gemeente niet hoger is dan de WOZ-waarde van het bezit in die gemeente. De investeringen in Wonen Limburg Accent B.V. worden betaald door middel van commerciële financiering. De garantstelling van het WSW ziet alleen toe op de financieringen van Stichting Wonen Limburg.

8.6 WAT IS DE KWALITEIT VAN HET RESULTAAT?

HOE HEEFT WONEN LIMBURG NU ECHT FINANCIËEL GEPRESTEERD IN 2020?

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

een behoorlijke impact in beide afzonderlijke boekjaren. De marktwaardestijging van ons vastgoed in exploitatie is lager dan in 2019; € 249 miljoen in tegenstelling tot € 312 miljoen vorig jaar.

Het resultaat na belastingen is lager dan vorig jaar. Dit wordt met name veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn in 2020 € 2,7 miljoen positief, en daarmee met € 50,7 miljoen gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Vorig boekjaar heeft de energetische verduurzaming voor ruim € 50 miljoen ons resultaat gedrukt, door de vorming van de voorziening voor de energetische verduurzaming van ca. 2.000 woningen in de periode 2021-2022. In 2020 is de voorziening benut voor de woningen verbeterd in 2020 en is toekomstgericht geen nieuwe voorziening gevormd. Dit verklaart de stijging in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Financiële baten en lasten

De totale financiële baten en lasten over 2020 zijn gering lager (€ 0,7 miljoen) dan in 2019. Dit komt doordat de rente op de reguliere leningen ongeveer € 1,2 miljoen lager uitvalt dan in 2019.

(x € 1.000,-)

| GENORMALISEERD RESULTAAT | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Resultaat na belastingen (A) | 276.735 | 287.989 |
| Correcties: | | |
| Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (onderdeel van 16, 17, 21 en 30) | -1.924 | -2.097 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (23) | 2.669 | -47.984 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (24, 25 en 26) | 249.488 | 311.768 |
| Netto resultaat overige activiteiten (27 en 28) | 88 | 200 |
| Financiële baten en lasten (31, 32, 33) | -40.121 | -40.796 |
| Belastingen (34) | -6.058 | -6.876 |
| Totaal correcties (B) | 204.142 | 214.215 |
| HERREKENING JAARRESULTAAT (A-B) | 72.593 | 73.774 |

Uitgangspunt van deze berekening is het resultaat na belastingen, dat in 2020 is gedaald ten opzichte van 2019. In 2020 is het resultaat € 277 miljoen positief gepresenteerd. In 2019 was het resultaat € 288 miljoen positief. In deze paragraaf geven we een verklaring voor de grote fluctuatie in het jaarresultaat.

Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De stijging van de marktwaarde heeft

Daartegenover staat een negatievere waardeverandering van de marktwaarde van de extendible leningen van € 11,7 miljoen (2019: € 11,2 miljoen) waardoor per saldo de totale financiële baten en lasten met € 0,7 miljoen dalen ten opzichte van 2019.

Belastingen

Door de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering ontstaan actieve belastinglatenties.

De afname van de belastingen van ongeveer € 0,8 miljoen wordt veroorzaakt door mutaties in de actieve belastinglatenties en verschillen in de acute belastingdruk. De acute belastingdruk over het jaar 2020 is € 11,4 miljoen. De belastbare winst voor verliesverrekening bedraagt € 45,9 miljoen ten opzichte van € 76,5 miljoen in 2019. De te betalen acute vennootschapsbelasting stijgt gering van € 11,3 miljoen naar € 11,4 miljoen. Echter door de vrijval van reeds gevormde actieve belastinglatenties is de resultaat impact voor 2020 toch lager dan voor 2019.

8.7 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT GEGARANDEERD DOOR ...

We zijn een organisatie met een maatschappelijk oogmerk. We verkiezen maatschappelijk rendement dus boven het hoogste financiële rendement. Die aanpak brengt extra risico met zich mee en vraagt om een solide financieel beleid. De financiële continuïteit garanderen we door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van het jaarresultaat;
- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit);

- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit);
- de ontwikkeling van de renterisico's.

De ontwikkeling van het jaarresultaat is in de vorige paragraaf beschreven. De overige punten komen in de volgende subparagrafen aan bod.

8.7.1 ... HET BEWAKEN VAN DE GELDSTROOM

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

We onderscheiden daarbij:

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

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

KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000,-)

| | JAAR- REKENING 2019 | JAAR- REKENING 2020 | BEGROTING 2020 | BEGROTING 2021 | BEGROTING 2022 | BEGROTING 2023 | BEGROTING 2024 | BEGROTING 2025 |
|---|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 34.044 | 20.947 | 21.718 | 25.330 | 32.640 | 37.435 | 39.730 | 40.824 |
| Kasstroom uit investerings-activiteiten | -80.561 | -110.842 | -175.923 | -176.925 | -148.097 | -163.032 | -124.079 | -129.763 |
| Kasstroom uit financierings-activiteiten (inclusief kortgeldmutaties) | 35.035 | 78.651 | 142.994 | 129.332 | 108.837 | 111.118 | 84.351 | 88.942 |
| TOENAME/ AFNAME LIQUIDE MIDDELEN | -11.482 | -11.244 | -11.211 | -22.263 | -6.620 | -14.479 | 2 | 3 |

DE KASSTROOM

De operationele kasstroom daalde van € 34 miljoen in 2019 naar € 20,9 miljoen in 2020. Ondanks gestegen huur- en overige ontvangsten van ruim € 7 miljoen daalde de operationele kasstroom. Dit kwam doordat we meer geld uitgaven aan onderhoud (€ 10,6 miljoen), verhuurderheffing (€ 2 miljoen), vennootschapsbelasting (€ 3,8 miljoen) en overige bedrijfsuitgaven (€ 3,9 miljoen).

Uit het kasstroomoverzicht blijkt dat de investeringsuitgaven zijn gestegen ten opzichte van 2019. Dit wordt veroorzaakt door hogere investeringen in nieuwbouw en aankoop van woningen voor in totaal € 131,4 miljoen. Omdat de inkomsten uit de verkoop van vastgoed zijn gedaald naar € 20,4 miljoen, resulteert per saldo een investeringskasstroom van negatief € 111 miljoen.

Met de kasstroom uit financieringsactiviteiten financieren we de operationele en de investeringskasstroom. In 2020 trokken we voor € 201,9 miljoen aan leningen aan, terwijl we voor € 120 miljoen aan leningen aflostten.

Een toelichting op de inkomende en uitgaande kasstromen leest u in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 9, dat op basis van de directe methode is opgesteld.

VERKOOP VAN HUURWONINGEN

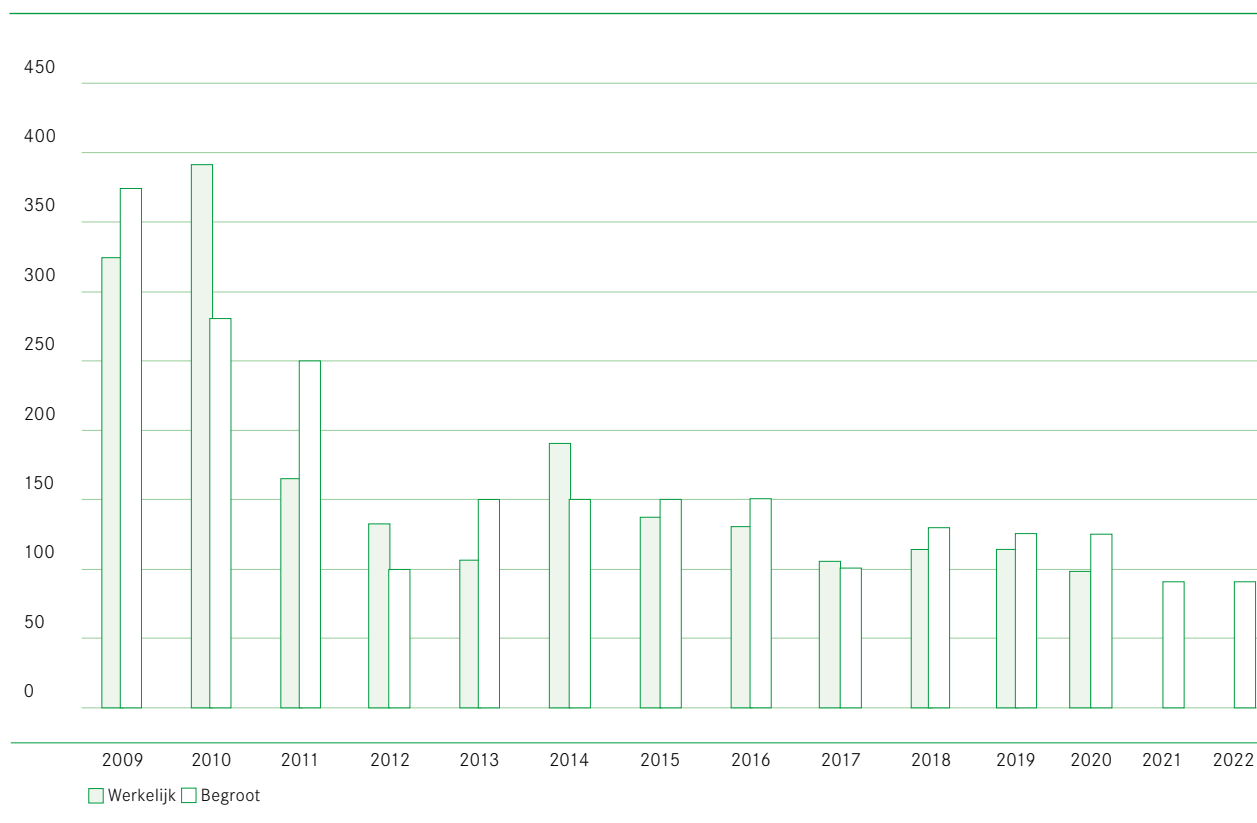
Een deel van de vernieuwing van onze voorraad betalen we uit de verkoop van huurwoningen. De doelstelling was om dit jaar 125 woningen te verkopen en 10 woningen in een coöperatie onder te brengen. In 2020 verkochten we 98 woningen aan particulieren en ruilden we 152 woningen met een collega corporatie. Vanaf 2021 hanteren we de doelstelling om jaarlijks 90 woningen te verkopen.

ONRENDABELE INVESTERINGEN

Niet elke euro die we investeren zien we terug in een stijging van ons vermogen. We willen dat de verkoop van bestaande huurwoningen minimaal voldoende opbrengt om deze onrendabele investeringen te dekken. We monitoren dit evenwicht nauwgezet. Dat doen we door maandelijks de opbrengsten af te zetten tegen de investeringsbudgetten. De opbrengsten zetten we in bij:

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

VERKOOP VAN HUURWONINGEN



8.7.2 ... HET BEWAKEN VAN DE SOLVABILITEIT

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

MARKTWAARDE

Op basis van onze verhoudingen per 31 december 2020 is de solvabiliteit, het eigen vermogen als percentage van het totale vermogen, 64,9%. (2019: 64,0%). Op basis van de marktwaarde ziet de vermogenspositie van onze balans er zo uit:

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Eigen vermogen | 2.481.026 | 2.204.295 |
| Voorzieningen | 47.029 | 74.733 |
| Vreemd vermogen op lange termijn | 1.222.724 | 1.069.815 |
| Vreemd vermogen op korte termijn | 70.872 | 99.250 |
| TOTAAL VERMOGEN | 3.821.651 | 3.448.093 |

(x € 1.000,-)

DE FINANCIËLE FACILITEIT

Om nieuwe woningen te kunnen bouwen of kopen moeten we leningen afsluiten, net zoals de meeste particuliere huiseigenaren. Deze financieringen trekken we aan op de geld- en kapitaalmarkt. Om toegang te krijgen tot die markt, is een goede solvabiliteit belangrijk. Nieuw vreemd vermogen kunnen we tot op bepaalde hoogte aantrekken met garantie of borgstelling van het WSW. Stichting Wonen Limburg staat sinds 1993 ingeschreven als deelnemer.

Op basis van een risicobeoordelingsmodel stelt het WSW jaarlijks het borgingsplafond vast voor een deelnemer. Dit is het maximale bedrag aan door het WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment in het jaar mag hebben. Op basis van de prognose-informatie (dPi2019) heeft WSW het borgingsplafond voor Stichting Wonen Limburg voor de jaren 2020, 2021 en 2022 vastgesteld op € 1,163 miljard. Op basis van de begroting 2021 wordt het borgingsplafond opnieuw vastgesteld.

8.7.3 ... HET BEWAKEN VAN DE RENTERISICO'S

DE LENINGENPORTEFEUILLE

In 2020 hebben we € 201,9 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hiertegenover staat dat we voor € 120,0 miljoen hebben afgelost. De leningenportefeuille per 31 december 2020 ziet er als volgt uit:

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------|------------|
| Aantal leningen | 231 | 237 |
| Bedrag aan leningen (x € 1.000) inclusief kortlopend deel | 1.153.024 | 1.071.127 |
| Gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille | 2,16 % | 2,45 % |

In 2020 bedroeg de rentelast ongeveer € 29,2 miljoen. De gemiddelde rente van de leningen, exclusief derivaten, bedroeg eind 2020 2,16% (2019: 2,45%). Op de totale leningenportefeuille (eind 2020) van ongeveer €1.153 miljoen bedraagt dit voordeel ongeveer € 3,3 miljoen.

8.8 OVER ONZE RENTABILITEITSPPOSITIE

De rentabiliteitspositie ziet er zo uit:

| | (x € 1.000,-) | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020 | 2019 |
| Eigen vermogen | 2.481.026 | 2.204.295 |
| Jaarresultaat | 276.735 | 287.989 |
| Rentelasten vreemd vermogen* | 29.178 | 30.333 |
| Totaal vermogen | 3.821.651 | 3.448.093 |

* Exclusief de waardeverandering extendible leningen

De rentelasten over het vreemd vermogen zijn gedaald doordat de gemiddelde rente als gevolg van de lage rentestand gedaald is naar 2,16% (2019: 2,45%). De rentabiliteit van het eigen vermogen (het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen) bedroeg in 2020 11,2% (2019: 13,1%). De rentabiliteit van het totale vermogen (het resultaat gecorrigeerd voor rentelasten gedeeld door het totale vermogen) bedroeg in 2020 8,0% (2019: 9,2%).

8.9 DE AUTORITEIT WONINGCORPORATIES BEOORDEELT

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt corporaties sinds 1 januari 2019 op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Samen met het WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties, terwijl de Aw de corporaties integraal blijft beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Deze beoordeling gaf de Aw in 2020 geen aanleiding om in te grijpen bij Wonen Limburg.

In 2020 heeft de Aw onderzoek gedaan naar (het risico van) verbindingen van corporaties. De Aw constateerde dat bij Wonen Limburg sprake is van een verhoogd risico met betrekking tot de verbindingen. Dit heeft te maken met de onzekere financiële gevolgen van de ontvlechting en liquidatie van een aantal verbindingen. De financiële positie van de dochtermaatschappijen Wonen Limburg Accent B.V. en Wonen Limburg Holding B.V. is weliswaar positief, maar bij een aantal aan Wonen Limburg Holding B.V. verbonden deelnemingen is sprake van een negatief eigen vermogen. De Aw stelde vast dat Wonen Limburg geen risico loopt om te vallen als gevolg van mogelijke verliezen in de verbindingen. De monitoring van de afhandeling gebeurt daarom in het kader van regulier toezicht door onze accountmanager bij de Aw.

8.10 WAT STAAT ONS TE WACHTEN?

We kijken in dit jaarverslag natuurlijk vooral terug op de gebeurtenissen in 2020. Maar in deze paragraaf delen we onze blik naar de toekomst, met name op financieel gebied. Wat kunnen we de komende jaren verwachten?

CORONAVIRUS

In 2020 heeft het coronavirus veel impact gehad op Wonen Limburg. De kortetermijneffecten konden we financieel opvangen. Door de ruimhartige steunpakketten van de overheid heeft corona in het verslagjaar beperkte gevolgen gehad voor de huuropbrengsten. Op korte termijn is er ook geen tot een beperkte waardedaling van ons bezit zichtbaar. De woningmarkt blijkt een stabiele beleggingsmarkt, die dankzij de grote vraag naar woningen en de lage rente niet wordt beïnvloed door corona. Wel zijn andere sectoren zoals Retail en Horeca hard geraakt, maar door het minimale aandeel van dit vastgoed in de portefeuille zijn de effecten op de totale marktwaarde van Wonen Limburg beperkt. Hoe groot de impact op de langere termijn zal zijn, is onzeker. Wonen Limburg monitort de gevolgen van de coronapandemie periodiek en schat de impact op de financiële continuïteit van de corporatie in als (zeer) beperkt. Wonen Limburg is dan ook van mening dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid over de continuïteit.

BEVRIEZEN HUREN SOCIALE WONINGEN

Op 9 februari is er een motie aangenomen in de Tweede Kamer, die op 17 februari ten uitvoer is gebracht middels een ministeriële regeling. Deze regeling zet het maximale huurverhogingspercentage voor 2021 op 0% voor de gereguleerde huursector. Dit geldt voor de gereguleerde woningen van zowel Stichting Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent B.V. Deze regeling heeft forse consequenties omdat de regeling niet voorziet in compensatie voor corporaties. De gemiste huurinkomsten voor 2021 bedragen door deze regeling ca. € 1 miljoen en werkt ook door in de huurinkomsten van de komende jaren met als gevolg een extra afslag van de beleidswaarde.

ACTIEAGENDA WONEN

In juli 2020 publiceerde de overheid het rapport Opgaven en middelen woningcorporaties. Hierin wordt geconcludeerd dat de corporatiesector over onvoldoende middelen beschikt om op de (middel-)lange termijn de volkshuisvestelijke opgave te kunnen uitvoeren. Een opgave ter grootte van € 31 miljard blijft liggen. Een structureel probleem dat om een structurele oplossing vraagt. Als antwoord heeft Aedes samen met ruim dertig partners in de woningmarkt een voorstel voorbereid: de

actieagenda Wonen. De actieagenda raakt de domeinen van nieuwbouw, transformatie en herstructurering, betaalbaarheid, leefbaarheid, wonen, zorg en welzijn en verduurzaming. Via de actieagenda vragen we de overheid onder meer een sterkere regierol op de woningmarkt te nemen en de corporatiesector financieel beter te ondersteunen.

HEFFINGEN EN FINANCIËLE BIJDAGEN

De woningcorporatiesector betaalt de overheid verhuurderheffing, saneringssteun en obligoheffing, en vanaf 2021 een financiële bijdrage voor Vestia.

Wet verhuurderheffing

Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan vijftig huurwoningen in de gereguleerde sector. De teller voor de verhuurderheffing blijft oplopen en is vanaf invoering in 2020 de virtuele grens van € 10 miljard gepasseerd. Voor Wonen Limburg bedroeg deze heffing geconsolideerd in 2020 € 18,3 miljoen.

Heffing voor saneringssteun

Voor 2020 heeft de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties de saneringsheffing vastgesteld op nul euro, waardoor de woningcorporaties geen saneringsheffing betaalden. Voor de jaren 2021 tot en met 2025 heeft Wonen Limburg wel saneringssteun in de begroting ingerekend van 1% van de jaarhuur. Voor Wonen Limburg Accent B.V. is er geen sprake van een opgelegde heffing voor saneringssteun.

Obligoheffing

Het strategisch programma van het WSW wordt in 2021 afgerond. Door dit programma wordt de positie van het WSW als borg voor de leningen die woningcorporaties aantrekken, versterkt. Aan de hand van een obligoverplichting krijgt het WSW meer zekerheid over de beschikbaarheid van het obligo wanneer dit nodig is, zowel op korte als op lange termijn én in goede en slechte marktomstandigheden. Deze zekerheid wordt geboden door de introductie van de (op voorhand geborgde) obligolening en het herstellend vermogen via het jaarlijks obligo. De omvang van het gecommiteerd obligo is gemaximeerd tot 2,6% van het schuldrestant.

Financiële bijdrage Vestia

Tijdens het congres van branchevereniging Aedes hebben de corporatiebestuurders in grote meerderheid besloten om de corporatie Vestia te helpen met een financiële bijdrage. Solidariteit met huurders van Vestia gaf daarbij de doorslag. Uitgangspunt is dat collega-corporaties de hoge rentelast van Vestia structureel verlagen met € 28 miljoen euro per jaar gedurende 40 jaar. De exacte uitwerking van de financiële bijdrage door Wonen Limburg

zal in 2021 worden uitgewerkt. De mogelijke gevolgen van het kabinetsbeleid en de overige financiële bijdragen hebben we doorgerekend in onze kasstroomprognoses. Op basis van deze berekeningen concluderen we dat we aan de verwachte heffingen en financiële bijdragen kunnen blijven voldoen. Tegelijkertijd zien we dat deze heffingen een groot beslag op onze investeringscapaciteit leggen. We moeten ons verdienmodel continu blijven optimaliseren om onze maatschappelijke investeringen nu en in de toekomst mogelijk te maken. We blijven er bij de overheid op aandringen om deze kostenlast te verminderen.

VERDUURZAMING

De corporatiesector heeft de doelen uit het Klimaatakkoord van 2019 omarmd: de opwarming van de aarde tegengaan door de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990. De sector leverde sindsdien een Routekaart voor de verduurzaming van corporatiewoningen op, zet collectief en versneld in op energiereductie en neemt het voortouw in de energietransitie. De afgelopen jaren hebben onze duurzaamheidsinvesteringen in de bestaande woningvoorraad vooral in het teken gestaan van energiereductie. De lessen uit uitgevoerde pilots, deelname aan de Aedes Routekaart 2.0 en de gemeentelijke Transitievisies Warmte geven ons in 2021 de benodigde inzichten om ook in de energietransitie en -opwekking koers te kiezen en te versnellen. Zo zetten we gerichte stappen naar een CO₂-neutrale en aardgasloze toekomst.

ACHTERBLIJVENDE NIEUWBOUWPLANNEN

Voor de hele sociale woningbouw geldt: het tekort aan woningen is onverminderd hoog, maar het aantal bouwvergunningen blijft achter. Belangrijkste oorzaken zijn het beperkt aantal geschikte bouwlocaties, trage vergunningverlening en lange procedures. Daarnaast moeten vanaf 1 januari 2021 de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Hierdoor wordt een verdere stijging van de bouwkosten verwacht, waardoor de haalbaarheid van projecten in het geding kan komen. De inschatting is dat de extra investeringskosten om te voldoen aan de BENG-eisen € 7.500 à € 10.000 per woning bedragen.

OOB-STATUS

Sinds 1 januari 2020 worden woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden als een organisatie van openbaar belang (OOB) aangemerkt. De OOB-status zorgt voor verschillende aanvullende waarborgen bij de wettelijke controle. Dit heeft tot gevolg dat er een strikte scheiding moet zijn tussen controle- en adviesdiensten.

Beide diensten worden geleverd door andere partijen. Een ander gevolg van de OOB-status is de uitgebreide controleverklaring, waarin onder andere de kernpunten van de jaarrekeningcontrole worden toegelicht.

FISCALITEITEN

In 2021 wordt het lage tarief voor de vennootschapsbelasting van 16,5% naar 15,0% verlaagd voor winsten tot € 245.000. In 2022 zal deze grens verder worden verhoogd naar € 395.000. Echter, de voorgenomen verlaging van het hoge tarief van 25,0% naar 21,7% gaat niet door ondanks dat deze al in de wetgeving is opgenomen. Verder zijn in het belastingplan 2021 de regels voor de verliesverrekening aangepast met ingang van het boekjaar 2022. In de meerjarenbegroting van Wonen Limburg zijn geen (verrekenbare) verliezen opgenomen waardoor deze maatregel geen directe invloed heeft op de verschuldigde belasting van de fiscale eenheid van Stichting Wonen Limburg.

Op dit moment heeft Wonen Limburg geen onderhoudsvoorziening, echter jurisprudentie kan Wonen Limburg anders doen besluiten. Diverse woningcorporaties hebben procedures aanhangig gemaakt over het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. De verwachting is dat in 2021 meer duidelijkheid wordt verkregen over de onderhoudsvoorziening.

WIJZIGING OVERDRACHTSBELASTING

Op 1 januari 2021 is het tarief van de overdrachtsbelasting voor woningbeleggers verhoogd van 2% naar 8%. Deze aangekondigde belastingverhoging zorgde ervoor dat het aantal transacties in het laatste kwartaal van 2020 flink toenam. We verwachten dat de balanswaarde van bestaande woningportefeuilles hierdoor daalt, omdat er met een lagere eindwaarde moet worden gerekend. Voor nieuwbouwwoningen is de overdrachtsbelasting niet van toepassing. Het is dan ook de verwachting dat de vraag van beleggers naar nieuwbouw groeit. Omdat beleggers bij aanschaf rekening moeten houden met een lagere verkoopwaarde van het complex aan het einde van de looptijd, kan de haalbaarheid van projecten in het geding komen. Daarnaast is de verwachting dat particuliere beleggers meer zullen gaan uitpenden, omdat verkoop van woningen aan particulieren aantrekkelijker wordt. De voorraad betaalbare huurwoningen zal hierdoor afnemen.

DERIVATEN

Wonen Limburg gebruikt derivaten om toekomstig renterisico af te dekken. De marktwaarde van deze derivaten is afhankelijk van de rentestand en schommelt dus dagelijks. Omdat de rente nu lager is dan op het moment van afsluiten van de derivaten, hebben de derivaten een negatieve marktwaarde. Toen we de derivaatcontracten afsloten, spraken we af dat we geld moeten storten bij de derivaatbanken als de marktwaarde een bepaalde drempelwaarde overschrijdt. Dit geldt blijft van Wonen Limburg, maar een rentedaling kan dus wel een liquiditeitsrisico voor ons vormen. Daarom houdt Wonen Limburg een liquiditeitsbuffer aan in de vorm van variabele hoofdsomleningen. Hiermee heeft Wonen Limburg voldoende financiële ruimte om aan een 2% rentedaling te voldoen. Dit is een eis van de Aw. Per 31 december 2020 had Wonen Limburg bij verschillende derivaatbanken € 43,5 miljoen aan onderpand gestort. In 2020 hadden vier derivaten een breakclausule. Eén derivaat is in 2020 afgekocht tegen de negatieve marktwaarde, drie derivaten zijn doorgezakt in leningen. In 2021 hebben acht derivaten een breakclausule. Wonen Limburg is voornemens deze derivaten door te laten zakken in (basisrente)leningen.

VERKIEZINGEN

Op 17 maart 2021 zijn er verkiezingen voor de Tweede Kamer geweest. Het nieuwe kabinet dat hierna zal aantreden, heeft een grote opgave op de woningmarkt. Betaalbare woningen zijn schaars en woningcorporaties kunnen bij ongewijzigd beleid hun maatschappelijke opgave niet meer uitvoeren. Het kabinet zal samen met de corporatiesector keihard aan de slag moeten om de belastingdruk te verlagen en zo uiteindelijk voldoende en duurzame woningen in vitale wijken te verwezenlijken.

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2020

9.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(x € 1.000,-)

| ACTIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------------|------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| 1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | 2.682 | 2.467 |
| 2 VASTGOEDBELEGGINGEN | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 3.110.932 | 2.818.550 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 426.831 | 392.868 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.512 | 10.939 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 43.938 | 30.552 |
| | 3.592.213 | 3.252.909 |
| 3 MATERIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 12.993 | 12.747 |
| | 12.993 | 12.747 |
| 4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Andere deelnemingen | 6.772 | 6.578 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 4.414 | 4.414 |
| Latente belastingvorderingen | 29.131 | 20.401 |
| Leningen u/g | 379 | 426 |
| Overige vorderingen | 77.402 | 36.622 |
| | 118.098 | 68.441 |
| TOTAAL VAN VASTE ACTIVA | 3.725.986 | 3.336.564 |

(x € 1.000,-)

| VLOTTENDE ACTIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| 5 VOORRADEN | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 4.096 | 3.763 |
| Overige voorraden | 3.596 | 4.157 |
| | 7.692 | 7.920 |
| 6 VORDERINGEN | | |
| Huurdebiteuren | 2.887 | 3.256 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 0 | 81 |
| Belastingen en premies sociale verzekering | 4.586 | 486 |
| Overige vorderingen | 48.944 | 57.357 |
| Overlopende activa | 1.568 | 1.197 |
| | 57.985 | 62.377 |
| 7 LIQUIDE MIDDELEN | 29.988 | 41.232 |
| TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA | 95.665 | 111.529 |
| TOTAAL ACTIVA | 3.821.651 | 3.448.093 |

(x € 1.000,-)

| PASSIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| 8 GROEPSVERMOGEN | 2.481.026 | 2.204.295 |
| 9 VOORZIENINGEN | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings en verduurzaming | 46.382 | 74.121 |
| Overige voorzieningen | 647 | 612 |
| | 47.029 | 74.733 |
| 10 LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 26.656 | 31.472 |
| Schulden aan banken | 1.144.623 | 997.988 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 7.333 | 7.857 |
| Overige schulden | 44.112 | 32.498 |
| | 1.222.724 | 1.069.815 |
| 11 KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 1.821 | 2.747 |
| Schulden aan banken | 30.586 | 59.892 |
| Schulden aan leveranciers | 3.639 | 6.214 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 14.712 | 9.081 |
| Overige schulden | 5.701 | 5.165 |
| Overlopende passiva | 14.413 | 16.151 |
| | 70.872 | 99.250 |
| TOTAAL PASSIVA | 3.821.651 | 3.448.093 |

9.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| 12 Huuropbrengsten | 177.150 | 172.794 |
| 13 Opbrengsten servicecontracten | 5.085 | 6.493 |
| 14 Lasten servicecontracten | -6.422 | -6.880 |
| 15 Overheidsbijdragen | 83 | 48 |
| 16 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -15.642 | -15.758 |
| 17 Lasten onderhoudsactiviteiten | -51.511 | -50.686 |
| 18 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -28.527 | -26.216 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 80.216 | 79.795 |
| 19 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 1.438 | 200 |
| 20 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | -1.349 | -4 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 89 | 196 |
| 21 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 15.102 | 15.878 |
| 22 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -12.003 | -11.481 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 3.099 | 4.397 |
| 23 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2.669 | -47.984 |
| 24 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 247.797 | 309.292 |
| 25 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 1.404 | 1.570 |
| 26 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 287 | 467 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 252.157 | 263.345 |
| 27 Opbrengsten overige activiteiten | 994 | 630 |
| 28 Kosten overige activiteiten | -906 | -430 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 88 | 200 |
| 29 Overige organisatiekosten | -707 | -698 |
| 30 Kosten omtrent leefbaarheid | -12.223 | -11.192 |
| 31 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 94 | 96 |
| 32 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 707 | 613 |
| 33 Rentelasten en soortgelijke kosten | -40.922 | -41.505 |
| Financiële baten en lasten | -40.121 | -40.796 |
| Resultaat voor belastingen | 282.598 | 295.247 |
| 34 Belastingen | -6.058 | -6.876 |
| 35 Resultaat uit deelnemingen | -195 | -382 |
| Resultaat na belastingen | 276.735 | 287.989 |

9.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|----------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten: | | |
| Huurontvangsten | 184.247 | 174.553 |
| Vergoedingen | 4.460 | 5.675 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 2.009 | 716 |
| Renteontvangsten | 88 | 30 |
| Saldo ingaande kasstromen | 190.804 | 180.974 |
| Uitgaven: | | |
| Betalingen aan werknemers | 18.033 | 17.075 |
| Onderhoudsuitgaven | 53.073 | 42.433 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 34.116 | 28.301 |
| Renteuitgaven | 29.710 | 30.293 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 0 | 12 |
| Verhuurderheffing | 18.502 | 16.461 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 2.539 | 2.318 |
| Vennootschapsbelasting | 13.882 | 10.037 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 169.857 | 146.930 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 20.947 | 34.044 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden | 17.859 | 19.106 |
| Verkoopontvangsten grond | 1.272 | 1.204 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 1.292 | 1.195 |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> | <i>20.423</i> | <i>21.505</i> |
| Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden | 60.024 | 42.299 |
| Verbeteruitgaven, woon- en niet-woongelegenheden | 38.280 | 44.722 |
| Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden | 27.084 | 9.404 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden | 55 | 36 |
| Aankoop grond | 3.341 | 3.682 |
| Investeringen overig | 2.600 | 1.992 |
| <i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i> | <i>131.384</i> | <i>102.135</i> |
| Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA | -110.961 | -80.630 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|----------------|
| Financiële vaste activa | | |
| Ontvangsten overig | 135 | 69 |
| Uitgaven overig | 16 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 119 | 69 |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten | -110.842 | -80.561 |
| Kasstroomoverzicht financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand: | | |
| Nieuwe leningen geborgd | 181.350 | 83.000 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 13.500 | 0 |
| Uitgaand: | | |
| Aflossing leningen ongeborgd | 1.350 | 1.350 |
| Aflossing leningen geborgd | 111.603 | 39.275 |
| Afkoopsom derivaten | 11.465 | 0 |
| Mutatie margin calls | -8.219 | 7.340 |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | 78.651 | 35.035 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | -11.244 | -11.423 |
| GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE | 41.232 | 52.714 |
| GELDMIDDELEN AAN HET EIND VAN DE PERIODE | 29.988 | 41.232 |

In 2020 heeft een uitruil van bezit plaatsgevonden tussen Stichting Wonen Limburg en Nester. Wonen Limburg heeft in totaal 152 woningen in de gemeente Echt-Susteren aan Nester verkocht. Daartegenover heeft Nester 153 woningen in de gemeenten Roerdalen en Maasgouw verkocht aan Wonen Limburg. De financiële afwikkeling van deze transactie maakt deel uit van de investeringskasstroom en is gesaldeerd verwerkt onder de post "aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB" ten bedrage van € 3,7 miljoen. De aankoopwaarde bedraagt € 21,6 miljoen, de verkoopwaarde € 17,6 miljoen. Daarnaast heeft er nog een verrekening plaatsgevonden van overige kosten ten bedrage van € 0,3 miljoen waardoor de uitgaande kasstroom in totaal € 3,7 miljoen bedraagt.

9.4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN

Wonen Limburg is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Roermond. Het adres is Willem II Singel 25. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet. Het KvK-nummer van Wonen Limburg is 13012102. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's en in duizendtallen, tenzij anders vermeld.

GROEPSVERHOUDINGEN

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

1. Wonen Limburg Accent B.V., te Roermond (100% belang), hoofdactiviteit betreft het beheren en exploiteren van woningen en overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting;
2. Wonen Limburg Holding B.V., te Roermond (100% belang), hoofdactiviteit betreft het houden van aandelen in andere vennootschappen en het financieren van activiteiten van deze vennootschappen;
- 2.1. Warmtelevering Wonen Limburg B.V., te Roermond (100% belang), hoofdactiviteit betreft het verzorgen van de levering van warmte, energie en koeling alsmede (warm) tapwater aan gebruikers van onroerende zaken, met inbegrip van het verkrijgen en hebben, in huur daaronder begrepen, en (onder) houden van daartoe benodigde installaties die onder meer voorzien in duurzame energielevering zoals onder andere een warmte/ koude opslaginstallatie (WKO-installatie);
- 2.2. Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., te Roermond (100% belang), hoofdactiviteit betreft het optreden als behorend vennoot voor 33,33% bij Centrumplan Leende, het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen werkzaam in het kader en/of belang van de volkshuisvesting; Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- 2.2.1. VOF Centrumplan Leende, te Someren (33% belang), hoofdactiviteit betreft het

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

- 2.3. Wonen Limburg Participaties B.V. te Roermond (100% belang); hoofdactiviteit betreft het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, Leigraaf Midden-Limburg B.V., het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in de rechtsvorm van commanditaire vennootschappen, vennootschappen onder firma en andere rechtspersonen werkzaam in het kader en/of belang van de volkshuisvesting; Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- 2.3.1 Leigraaf Midden-Limburg B.V., te Landgraaf (25% belang), het doel van de vennootschap is hoofdzakelijk het ontwikkelen en realiseren van een bouwproject in het gebied Melickerveld (gemeente Roermond);
- 2.3.2 Loverbosch VOF, te Son en Breugel (50% belang), hoofdactiviteit betreft het exploiteren van gronden; deze deelneming is in 2020 geliquideerd;
- 2.4 Ropro III B.V., te Posterholt (50% belang); hoofdactiviteit betreft het exploiteren van gronden; deze deelneming is in 2020 geliquideerd.

CONSOLIDATIE

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

Op grond van art. 2:406 lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Limburg, een consolidatieplicht. In de geconsolideerde jaarrekening worden enkel de gegevens van Wonen Limburg Accent B.V. opgenomen. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Limburg

Holding B.V. en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Limburg in financiële zin ultimo 2020 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Wonen Limburg gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Limburg Holding B.V., haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

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

Wonen Limburg oefent overheersende zeggenschap uit over de VvE's. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt, omdat hun gezamenlijke betekenis te verwaarlozen op het geheel.

VERBONDEN PARTIJEN

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

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

9.5 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de historische kosten. 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. 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 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.

In 2020 is ondanks corona een stijging van de marktwaarde te zien. 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 Stichting Wonen Limburg. 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.

OORDELEN EN SCHATTINGEN

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

De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waarvan het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Stichting Wonen Limburg. Tevens is 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 eraan 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.

STELSELWIJZIGING

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Wanneer er diverse maatregelen gezamenlijk worden uitgevoerd aan een complex, wordt beoordeeld of het geheel van de ingreep als ingrijpende verbouwing kan worden geclassificeerd. Deze uitgaven worden als investering verantwoordt.

Op basis van de nieuwe regeling wordt achterstallig onderhoud tevens geactiveerd.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt, voor zover deze als rendabel worden geclassificeerd. Het onrendabele gedeelte van de verbeteruitgaven wordt ten laste van de voorziening verduurzaming gebracht.

Tot en met 2019 hanteerde Stichting Wonen Limburg een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen. Per uitgave werd bekeken of er sprake was van een verbetering, dus een waardevermeerdering van het actief met een potentie tot huurverhoging. Door de nieuwe definitie worden alle uitgaven bij energieprojecten veelal geactiveerd, wanneer wordt voldaan aan de definities van ingrijpende verbouwing. Daarnaast worden in tegenstelling tot vorig boekjaar uitgaven in het kader van achterstallig onderhoud geactiveerd.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst- en verliesrekening over 2019 niet aangepast. De volgende posten van de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst- en verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst- en verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst- en verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kastroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kastroomoverzicht)

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 | CIJFERS 2019 IN JAARREKENING 2019 | VERGELIJKENDE CIJFERS 2019 IN JAARREKENING 2020 | MUTATIE |
|--|--|--|----------------|
| Overige vorderingen | 52.362 | 57.357 | -4.995 |
| Overige schulden | 170 | 5.165 | -4.995 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 486 | 0 | -486 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 9.081 | 8.595 | -486 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 309.731 | 309.292 | -439 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 1.131 | 1.570 | 439 |

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- en het samengestelde instrument wordt tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Hedge-accounting

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

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

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

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie

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

DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

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

Kwalificatie

Stichting Wonen Limburg richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop.

Waarderingsgrondslag

Het DAEB -en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de discounted cash flow (DCF) -methode bepaald.

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wonen Limburg.

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

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

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

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENST VAN EXPLOITATIE

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik) worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toegerekende kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Indien er sprake is van periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE DEELNEMINGEN

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

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

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

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

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

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

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor niet-gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden, verrekenbare tijdelijke verschillen en belastbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen geldende

vennootschapsbelastingtarieven en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet gebaseerd op de geldende rente voor de langlopende leningen minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

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

De actieve latentie voor verkoop bestemd bezit heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde ultimo boekjaar. Het is niet bekend welke woningen verkocht zullen worden. Voor de verwachte toekomstige verkopen wordt fiscaal winst verwacht waarvoor een herinvesteringsreserve zal worden gevormd. Deze herinvesteringsreserve zal worden aangewend op nieuwe investeringen in het vastgoed in exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de contante waarde van de latentie voor de verkoop bestemd bezit naar nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € -146 miljoen.

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

De actieve belastinglatentie voor verplichtingen uit hoofde van extendible leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Deze verplichting wordt commercieel verantwoord, terwijl deze fiscaal niet wordt opgenomen. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verrekenbaar verschil. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldende vennootschapsbelastingtarief en wordt tegen contante waarde gewaardeerd. De actieve belastinglatentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Op het vastgoed in exploitatie wordt commercieel niet meer afgeschreven maar fiscaal wel, voor zover de fiscale waarde de commerciële waarde overstijgt. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.

In 2018 is besloten om langlopende leningen met een hoog rentepercentage vervroegd af te lossen. De rente is in de jaarrekening ten laste van het resultaat

gebracht. Omdat er geen zekerheid bestaat over de fiscale aftrekbaarheid van de boeterente, heeft Stichting Wonen Limburg deze boeterente voor de fiscale positie niet ten laste van het fiscale resultaat gebracht, maar bij de leningen geactiveerd. Het verschil dat als gevolg van de boeterente tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen ontstaat, wordt gedurende de restant looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst gebracht.

Er bestaat tevens een tijdelijk verschil op de waardering van het vastgoed in exploitatie. Stichting Wonen Limburg 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 afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert en geen latentie zichtbaar is in de balans.

Met de invoering van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2020 bedraagt het niet aftrekbare deel van deze rentelasten ca € 16,9 miljoen. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

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

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.

Deze waarderingsgrondslag geldt ook voor het doorzakken van derivaten. De waardeverandering van de kortingsregeling 'Kopen dichterbij' maakt onderdeel uit van de reële waarde. De herstructurering van de derivaten portefeuille, vertegenwoordigt de marktwarde van de beëindigde renteswaps en is hiermee gewaardeerd op reële waarde.

Bijzondere waardeveranderingen financiële vaste activa

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

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

VOORRADEN

VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto- opbrengstwaarde. Deze lagere netto-

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

OVERIGE VOORRADEN

Onder de overige voorraden zijn grondposities opgenomen. Deze 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 banken onder de kortlopende schulden.

Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

GROEPSVERMOGEN

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

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

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichting vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN EN VERDUURZAMING

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

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen, verduurzamingen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

OVERIGE VOORZIENINGEN

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

Loopbaanontwikkelingsbudget

Op grond van de CAO-bepalingen heeft een werknemer recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal € 4.500 afhankelijk van dienstverband en arbeidsduur. Alle werknemers met een 36-urige werkweek recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 per. De hoogte van de voorziening is gesteld op 60% van het toegekende budget aan werknemers jonger dan 55 jaar minus de daadwerkelijk opgenomen bedragen.

Voorziening uitgestelde beloningen

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

Voorzieningen pensioenen

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

De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2020 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 103,1%. Dit is een daling ten opzichte van voorgaand jaar (gemiddelde 2019: 113,1 %). Stichting Wonen Limburg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Stichting Wonen Limburg. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als

overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van SPW zich de komende tijd ontwikkelt. Eind 2019 lag op de langere termijn de vereiste dekkingsgraad op 126,6. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

LANGLOPENDE SCHULDEN

LENINGEN OVERHEID EN BANKEN

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

Tevens is onder de langlopende schulden agio als gevolg van de doorzak van derivaten met breakclausules in (basisrente)leningen opgenomen. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

OVERIGE SCHULDEN

De verplichtingen uit hoofde van de extendible leningen hebben betrekking op het derivaatdeel van deze leningen. De verplichting, waarvoor geen kostprijshedge-accounting mag worden toegepast, wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de marktwaarde, voorzover deze marktwaarde negatief is. Mutaties worden in de winst- en verliesrekening verwerkt, in de post waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN

VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

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

die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

9.7 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

ALGEMEEN

Het resultaat wordt bepaald als het 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 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 Stichting Wonen Limburg naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

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

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.

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

HUROPBRENGSTEN

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

zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De huuropbrengsten uit de exploitatie van het niet-DAEB vastgoed worden gegenereerd in Wonen Limburg Accent B.V. en de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed worden in Stichting Wonen Limburg gegenereerd.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2020 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2020 bedraagt 2,6% (2019: 1,6%). Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574;
- 6,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 43.674.

Stichting Wonen Limburg heeft echter besloten de feitelijke huurverhoging te beperken tot 2,49% voor alle huurders van de woongelegenheden (met uitzondering van vastgoed waarbij contractuele afspraken gelden) hetgeen een stuk lager is dan wettelijk toegestaan zoals bovenstaand toegelicht. De mutaties van de voorzieningen voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdersdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

OVERHEIDSBIJDRAGEN

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

LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan: lonen en salarissen inclusief sociale- en pensioenlasten voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed, algemene kosten en huisvestingskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder: Toerekening baten en lasten.

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

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

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

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

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE

BEZIT

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

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 (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

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.

KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

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

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

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

Hieronder worden de ontvangen rente van langlopend uitgezette gelden verantwoord.

OVERIGE RENTEBATEN, SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN EN RENTELASTEN, SOORTGELIJKE 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.

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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingbalans en de wijze van resultaatneming. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Stichting Wonen Limburg heeft geen gebruik gemaakt van deze opzegtermijn. Stichting Wonen Limburg heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

RESULTAAT UIT DEELNEMINGEN

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze

deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Wonen Limburg geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

TOEREKENING BATEN EN LASTEN

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 personeelskosten worden verdeeld op basis van een interne schatting van de urenbesteding van de werknemers naar activiteiten.

Ten aanzien van de overige organisatiekosten worden meerdere verdeelsleutels toegepast; gebaseerd op de fte-verhouding, de verhouding van de omvang van de activiteiten, of specifiek toe te delen op basis van de gehanteerde kostenregistratie-methodiek.

Bij het opstellen van de functionele indeling van boekjaar 2020 is geconstateerd dat er enkele posten, conform deze handleiding, beter passen bij een andere jaarrekeningpost. Dit betekent dat op enkele onderdelen sprake is van een gewijzigde presentatie. Uit hoofde van de vergelijkbaarheid zijn tevens de vergelijkende cijfers (2019) aangepast.

De omvang van de verschuivingen betreft € 211.000 onder huuropbrengsten woningen en woongebouwen naar opbrengsten overige activiteiten en € 58.000 van overige lasten onder lasten verhuur en beheeractiviteiten naar algemene kosten onder lasten verhuur en beheeractiviteiten. De wijziging van het rangschikken van de hierboven vermelde posten heeft geen impact op het vermogen noch op het resultaat.

9.8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT

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

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteitscategorïen:

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

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

9.9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS 2020

(x € 1.000,-)

| VASTE ACTIVA | | |
|---|-------------------|-------------------|
| 1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | 2020 | 2019 |
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 13.100 | 12.218 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -10.633 | -9.463 |
| | 2.467 | 2.755 |
| Mutaties | | |
| Investerings | 1.229 | 882 |
| Desinvesteringen | -1.101 | 0 |
| Afschrijvingen desinvesteringen | 1.096 | 0 |
| Afschrijvingen | -1.009 | -1.170 |
| | 215 | -288 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 13.228 | 13.100 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -10.546 | -10.633 |
| | 2.682 | 2.467 |
| Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving) | 20% | 20% |
| 2 VASTGOEDBELEGGINGEN | | |
| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 3.110.932 | 2.818.550 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 426.831 | 392.868 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.512 | 10.939 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 43.938 | 30.552 |
| | 3.592.213 | 3.252.909 |

DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

(x € 1.000,-)

| | DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE | NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE |
|---|------------------------------|-----------------------------------|
| | 2020 | 2020 |
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.497.801 | 284.412 |
| Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen | 1.320.749 | 108.456 |
| | 2.818.550 | 392.868 |
| Mutaties | | |
| Investerings - initiële verkrijgingen | 40.572 | 5.876 |
| Investerings - uitgave na eerste verwerkingen | 45.204 | 2.233 |
| Investerings - oplevering nieuwbouw | 20.565 | 740 |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen | -28.572 | -1.371 |
| Subsidies | -4.158 | -75 |
| Overboeking van / naar voorraden | -526 | 194 |
| Overboeking van / naar vastgoed in ontwikkeling | -1.904 | 0 |
| Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden | 144 | 0 |
| Aanpassing marktwaarde | 221.058 | 26.366 |
| Overige mutaties | 9 | 0 |
| | 292.383 | 33.963 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.641.128 | 294.200 |
| Cumulatieve herwaarderingen/bijzondere waardeverminderingen | 1.469.804 | 132.631 |
| | 3.110.932 | 426.831 |

TOEKOMSTIGE VERKOPEN VASTGOED IN EXPLOITATIE

Conform de ingediende dPi 2020 wordt op geconsolideerd niveau in totaal 601 verhuureenheden verkocht in de periode 2021 – 2025. In 2021 worden 240 eenheden in de categorie vastgoed in exploitatie verkocht. De verwachte verkoopopbrengst in 2021 bedraagt € 31,6 miljoen. Met een totale marktwaarde van € 29,1 miljoen (jaarrekening 2020).

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 € 26,7 miljoen. Deze verschuiving wordt veroorzaakt doordat vorig jaar het onrendabele deel van de investeringen niet in de historische kosten zijn opgenomen, omdat de activering tegen marktwaarde heeft plaatsgevonden.

Dit is een verschuiving, en heeft dus geen impact op de totale balanspositie, het vermogen of het resultaat. Derhalve is deze correctie prospectief verwerkt.

UITRUIL NESTER

In 2020 heeft een uitruil van bezit plaatsgevonden tussen Stichting Wonen Limburg en Nester. Wonen Limburg heeft in totaal 152 woningen in de gemeente Echt-Susteren met Nester geruild voor 153 woningen in de gemeenten Roerdalen en Maasgouw. In de verloopstaat DAEB vastgoed in exploitatie is onder de categorie 'Buiten gebruikstellingen en afstotingen' t.a.v. de verkoop een marktwaarde van € 17,6 mln opgenomen. In de categorie 'Investerings - initiële verkrijgingen' is een totale marktwaarde van € 21,6 mln opgenomen voor de aangekochte woningen.

TOELICHTING BIJ DE BEPALING VAN DE MARKTWAARDE DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020', hierna: handboek. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF-) Methode bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van de hoogste waarde van door exploiteren of uitponden bij mutatie.

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateurs opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. In de full-versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de, op basis van het waarderingshandboek, vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. Deze parameters zijn op regionaal niveau besproken met taxateurs en woningcorporaties. De taxateurs hebben vervolgens een voorstel voorgelegd bij de woningcorporaties, om tot aanpassing van enkele generieke parameters over te gaan, die een meer afgestemd beeld geven van de marktontwikkelingen voor Limburg. Onderstaand is weergegeven welke vrijheidsgraden die conform het handboek mogelijk zijn, Wonen Limburg heeft toegepast.

1. Schematische vrijheid

Om specifieke afspraken en atypische inkomsten en uitgaven te kunnen modelleren mogen extra kasstromen toegevoegd worden. Voorwaarde is dat er een duidelijke en transparante uitsplitsing wordt gemaakt. Het verloop van deze kasstromen over de jaren heen hoeft niet persé inflatievolgend te zijn. Uitgangspunt is dat de kasstromen en hun verloop worden benoemd. Wonen Limburg maakt geen gebruik van deze vrijheidsgraad, omdat onze inschatting is dat dit voor ons bezit geen invloed heeft op de marktwaarde verhuurde staat.

2. Markthuur

De markthuur is de huurprijs per vierkante meter die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op peildatum 31 december 2020. Daarbij geldt dat de markthuur wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuurcontract is beëindigd. De markthuur wordt gebaseerd op huuraanbod en transacties uit de markt van vergelijkbare objecten. De assetmanagers hebben aan de hand van lokale marktkennis en referentietransacties de markthuren bepaald. Dit hebben de taxateurs ook gedaan. Daar waar de verschillen significant waren heeft het gesprek plaatsgevonden en is gezamenlijk een definitieve waarde vastgesteld.

3. Markthuurstijging

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

4. Leegwaarde

De assetmanagers hebben de vrije verkoopwaardes, vrij van huur en gebruik (leegwaardes) van de woningen getaxeerd op basis van referentietransacties en lokale marktkennis. De taxateurs hebben voor elk complex referentietransacties gezocht en aan de hand daarvan een leegwaarde bepaald. Daar waar de verschillen significant waren heeft het gesprek plaatsgevonden en is gezamenlijk een definitieve waarde vastgesteld.

Een interne waardering wordt opgesteld zonder tussenkomst van de taxateur. Ook hier bepaalt de assetmanager de leegwaarde aan de hand van lokale marktkennis en referentietransacties. Met behulp van de data-analisten wordt beoordeeld of deze complexen zich in lijn met de rest van de portefeuille ontwikkelen.

TABEL: LEEGWAARDESTIJGING

| WOONMARKT | GEMEENTE | 2020 | 2021 | 2022 e.v. |
|-------------------------|--|-------|-------|-----------|
| Maastricht & Mergelland | Maastricht | 2,80% | 2,00% | 2,00% |
| Midden Landelijk | Cranendonck, Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Someren | 2,50% | 2,00% | 2,00% |
| Noord Landelijk | Horst aan de Maas, Peel en Maas, kernen rondom Venray: Blitterswijck, Castenray, Geijsteren, Heide, Leunen, Merselo, Oirlo, Oostrum, Smakt, Veulen, Vredepeel, Wanssum, Ysselsteyn | 2,50% | 2,00% | 2,00% |
| Parkstad Stedelijk | Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Parkstad Landelijk | Simpelveld, Voerendaal, Beekdaelen | 2,50% | 2,00% | 2,00% |
| Roermond Stedelijk | Roermond | 2,50% | 2,00% | 2,00% |
| Venlo | Venlo | 2,50% | 2,00% | 2,00% |
| Venray Stedelijk | Venray (alleen kern Venray) | 2,50% | 2,00% | 2,00% |
| Weert Stedelijk | Weert | 2,50% | 2,00% | 2,00% |
| Westelijke Mijnstreek | Beek, Schinnen, Sittard-Geleen | 2,00% | 2,00% | 2,00% |

5. Leegwaardestijging

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

6. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt bepaald aan de hand van de risicovrije rentevoet plus de sectorspecifieke opslag. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie van het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. De basis disconteringsvoet voor woningen volgens het handboek bedraagt 4,98%, waar op overleg met de taxateurs een generieke afslag van 0,18% wordt toegepast. Ten opzichte van vorig jaar is dit een daling van 0,82% van de basis disconteringsvoet. Deze daling is opgenomen in het handboek en komt voort uit de dalende rente en verbeterde marktomstandigheden. Niettemin kunnen taxateur en assetmanager afwijken van de berekende waarde door het toepassen van een marktcorrectie. De onderbouwing van de afwijking wordt vastgelegd in TMS.

7. Exit Yield

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar.

Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het uitpondscenario. Wonen Limburg maakt gebruik van deze vrijheidsgraad.

8. Mutatie- en verkoopkans

Doordat doelgroepen in complexen van elkaar verschillen, verschillen eveneens de mutatiegraden van deze complexen. Bij het vervaardigen van een taxatie is het dan ook zaak om de werkelijkheid zoveel als mogelijk te simuleren, immers de mutatiegraad kan een grote invloed hebben op toekomstige kasstromen. Wonen Limburg maakt dan ook gebruik van de mogelijkheid om de mutatie- en verkoopkans per complex aan te kunnen geven en maakt gebruik van de mutatiegraden van de afgelopen jaren om zich een beeld te kunnen vormen van de te verwachten mutatiegraden. Met de taxateurs is overeengekomen dat een ondergrens wordt aangehouden van minimaal 4% mutatiegraad.

9. Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten kunnen van toepassing zijn waarmee in de basisversie geen rekening wordt gehouden. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een langere of kortere leegstand dan hetgeen is voorgeschreven in de basisversie. Ook het effect van bijvoorbeeld beklemmingsafspraken met de gemeente ten aanzien van huurverhoging en/of verkoop, die ook van kracht zijn voor een potentiële koper kan de taxateur meenemen

bij de waardering. Als vanuit een marktanalyse blijkt dat één van de scenario's (doorexpluiten of uitponden) niet realistisch is, dan kan de taxateur een uitzondering maken op de regel dat de marktwaarde de hoogste van deze twee scenario's is en expliciet kiezen voor één van de scenario's. Bijvoorbeeld bij woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen. Wonen Limburg maakt geen gebruik van deze vrijheidsgraad.

10. Onderhoud

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

11. Technische splitsingskosten

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

12. Erfpacht

Niet van toepassing.

13. Exploitatiescenario

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

PARAMETERS

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

| PARAMETERS WOONGELEGENHEDEN | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
|--|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Prijsinflatie | | 1,40% | 1,60% | 1,80% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Loonstijging | | 1,40% | 2,00% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | | 3,00% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Mutatiekans correctie | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 70% |
| Beheerkosten EGW | € 458 | | | | | | |
| Beheerkosten MGW | € 450 | | | | | | |
| MBeheerkosten Studenteenheid | € 423 | | | | | | |
| Beheerkosten Zorgenschap (extramuraal) | € 415 | | | | | | |
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
| Gemeentelijke OZB | Per gemeente | | | | | | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB) | 0,08% van de WOZ-waarde | | | | | | |
| Verhuurderheffing tarief WOZ | | | 0,526% | 0,527% | 0,501% | 0,502% | 0,502% |
| Maximale grondslag verhuurderheffing | | 294.000 | 315.000 | 338.625 | 354.879 | 361.977 | 369.216 |
| Juridische splitsingskosten per eenheid | € 544 | | | | | | |
| Technische splitsingskosten per eenheid | - | | | | | | |
| Verkoopkosten (% van de leegwaarde) | 1,30% | | | | | | |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) | | 3,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% | 9,00% |
| Huurderving (% over de huursom) | 1,00% | | | | | | |

| PARAMETERS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED | 2020 |
|---|-------|
| Vormfactor BVO | 0,95 |
| BAR kk (obv markthuur) | 9,5% |
| Percentage kosten koper | 7,00% |
| Instandhoudingsonderhoud (€/bvo/jr) | 6,55 |
| Mutatieonderhoud (€/bvo/mutatie) | 10,8 |
| Marketing mutatie (% markthuur/mutatie) | 14,0% |
| Beheerkosten (% markthuur) | 2,0% |
| Verzekering (% WOZ-waarde) | 0,12% |
| Wederverhuurtijd (in maanden) | 6 |
| Periode huurvrij (in maanden) | 6 |

| PARAMETERS PARKEREN | 2020 |
|--|-------|
| Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats (€) | 28 |
| Instandhoudingsonderhoud garagebox (€) | 39 |
| Beheerkosten parkeerplaats (€) | 54 |
| Beheerkosten garagebox (€) | 179 |
| Belastingen, verzekeringen (% van de WOZ-waarde) | 0,12% |
| Verkoopkosten (€) | 544 |
| Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde) | 7,0% |
| Wederverhuurtijd (in maanden) | 6 |
| Periode huurvrij (in maanden) | 6 |

| PARAMETERS INTRAMURAAL VASTGOED | 2020 |
|--|--------------|
| Instandhoudingsonderhoud (per m ² BVO) | 8,6 |
| Mutatiekosten technisch onderhoud (per m ² BVO) | 10,8 |
| Mutatiekosten marketing (% van de marktjaarhuur) | 14,0% |
| Beheerkosten (% van de markthuur per jaar) | 2,5% |
| Gemeentelijke OZB | Per gemeente |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB) (% van de WOZ-waarde) | 0,34% |
| Mutatieleegstand (in maanden) | 6 |
| Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde) | 7,0% |

TAXATIEWIJZE

De marktwaarde in verhuurde staat wordt modelmatig bepaald. Dat houdt in dat de portefeuille wordt verdeeld in verschillende vormen van taxeren. Het taxatieproces verloopt het derde jaar op rij middels een samenwerking met twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs (Colliers International en Capital Value), ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Jaarlijks wordt 1/3e deel van de totale portefeuille volledig gewaardeerd, dit heet een FULL waardering. Dit betekent dat elk complex in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het deel dat volledig wordt gewaardeerd wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is.

Voor het overige 2/3e deel wordt een markttechnische update toegepast op basis van de generieke ontwikkelingen in de markt of kan een interne waardering worden opgesteld. Aan het intern waarderen worden in het Handboek modelmatig waarderen 2020 een aantal voorwaarden gesteld, o.a. dat deze methodiek alleen mag worden toegepast bij regulier woningvastgoed en homogeen parkeervastgoed, worden kwaliteitseisen aan de corporatie en rapportagevereisten gesteld en dienen de interne waarderingen afgezet te worden tegen een representatieve verdeling van de portefeuille (marktgebied, woningtype en bouwjaarklasse).

Wonen Limburg heeft in 2020 voor het eerst gebruik gemaakt van de mogelijkheid om intern te waarderen. Omdat we deze methodiek eerst willen beoordelen voordat we deze op 2/3e deel van onze portefeuille toepassen is besloten om 1/9e deel van de totale portefeuille middels een interne waardering te waarderen. Voor het overige 5/9e deel zijn markttechnische updates toegepast. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Wonen Limburg en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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

| DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE | GEMIDDELDE | MINIMAAL | MAXIMAAL |
|------------------------------|---------------------------------|----------|-----------|
| Woningen | | | |
| Markthuurstijging | 4,19% | -23,53% | 35,2% |
| Markthuur | € 730 | € 180 | € 1.480 |
| Exit Yield | 6,52% | 4,4% | 16,3% |
| Leegwaardestijging | 9,34% | -25,1% | 27,2% |
| Leegwaarde | € 162.158 | € 50.000 | € 400.895 |
| Disconteringsvoet | 6,49% | 3,5% | 10,8% |
| Mutatie- en verkoopkans | 7,4% | 4,0% | 10,0% |
| Onderhoud | € 1.491 | € 926 | € 3.707 |
| Exploitatiescenario | Doorexploiteren of uitponden | | |
| BOG | | | |
| Markthuurstijging | -4,83% | -82,3% | 80,0% |
| Markthuur | € 7.641 | € 437 | € 198.900 |
| Exit Yield | 7,33% | 3,5% | 16,9% |
| Disconteringsvoet | 6,3% | 3,9% | 10,0% |
| Onderhoud | € 644 | € 62 | € 1.402 |
| Exploitatiescenario | Doorexploiteren | | |
| Parkeren | | | |
| Markthuurstijging | -0,96% | 0% | -50% |
| Markthuur | € 38 | € 10 | € 75 |
| Exit Yield | 9,0% | 2,72% | 16,3% |
| Leegwaardestijging | 38,46% | -16,67% | 62,76% |
| Leegwaarde | € 8.313 | € 2.500 | € 17.500 |
| Disconteringsvoet | 6,1% | 3,44% | 10,8% |
| Mutatie- en verkoopkans | 7,4% | 4,0% | 10,0% |
| Onderhoud | € 103 | € 18 | € 344 |
| Exploitatiescenario | Doorexploiteren of uitponden | | |

NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

De risico-vrije rentevoet die is gehanteerd bij de waardering is gesteld op -0,018%. Daarnaast zijn er voor inflatie, verhuurderheffing en WOZ-waardstijging de volgende uitgangspunten gehanteerd:

| WAARDERING VASTGOED | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 e.v. |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| WOZ-waardestijging | 5,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Verhuurderheffing | 0,562% | 0,562% | 0,563% | 0,537% | 0,537% | 0,537% |
| Percentage kosten koper | 3,0% | 9,0% | 9,0% | 9,0% | 9,0% | 9,0% |

| NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE | GEMIDDELDE | MINIMAAL | MAXIMAAL |
|-----------------------------------|------------------------------|----------|-----------|
| Woningen | | | |
| Markthuurstijging | 0,77% | -12,56% | 12,5% |
| Markthuur | € 896 | € 383 | € 1.508 |
| Exit Yield (k.k.) | 5,04% | 4,2% | 10,08% |
| Leegwaardestijging | 8,56% | 2,1% | 21,95% |
| Leegwaarde | € 238.051 | € 95.080 | € 400.500 |
| Disconteringsvoet | 5,76% | 4,35% | 9,85% |
| Mutatie- en verkoopkans | 9,5% | 7,0% | 25,0% |
| Instandhoudingsonderhoud | € 923 | € 500 | € 1.392 |
| Exploitatiescenario | Doorexploiteren of uitpanden | | |
| BOG | | | |
| Markthuurstijging | 7,10% | -21,9% | 31,1% |
| Markthuur | € 92 | € 10,00 | € 255,53 |
| Exit Yield (k.k.) | 9,67% | 2,0% | 16,0% |
| Disconteringsvoet | 7,79% | 4,75% | 13,96% |
| Instandhoudingsonderhoud | € 992 | € 533 | € 1.515 |
| Exploitatiescenario | Doorexploiteren | | |
| Parkeren | | | |
| Markthuurstijging | 19,15% | -16,7% | 73,6% |
| Markthuur | € 37 | € 16,66 | € 100 |
| Exit Yield (k.k.) | 6,06% | 3,82% | 10,63% |
| Leegwaardestijging | 19,44% | 0,47% | 25,0% |
| Leegwaarde | € 7.508 | € 2.600 | €25.000 |
| Disconteringsvoet | 6,35% | 4,35% | 9,6% |
| Mutatie- en verkoopkans | 9,83% | 8,0% | 25,0% |
| Instandhoudingonderhoud | € 100 | € 18 | € 131 |
| Exploitatiescenario | Doorexploiteren of uitpanden | | |

TOELICHTING BIJ DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het huurbeleid van Wonen Limburg bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Limburg hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wonen Limburg hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. In de beleidswaarde is afgeweken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen voor onderhoud. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm is gebaseerd op de 30-jarige onderhoudscyclus van het object.
 - b. Bij het vaststellen van de eigen onderhoudsnorm is aangesloten bij de nieuwe definities Onderhoud en beheer t.b.v. de verantwoording en prognose.
 - c. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
 - d. De gemiddelde onderhoudsnorm voor Wonen Limburg bedraagt € 1.718,- en voor Wonen Limburg Accent € 1.850,-. Ondanks dat het bezit van Wonen Limburg Accent jonger is ligt de norm boven het gemiddelde van Wonen Limburg. Dit kan worden verklaard door de aanwezigheid van (duurzame) installaties.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wonen Limburg hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. De beheernorm voor Wonen Limburg bestaat uit:
 - Beheerkosten
 - Belastingen
 - Verzekeringen
 - Overige zakelijke lasten

UITGANGSPUNTEN

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

| | STICHTING WONEN LIMBURG | | WONEN LIMBURG ACCENT | |
|---|-------------------------|--------------|----------------------|--------------------|
| Uitgangspunten | Ultimo 2020 | Ultimo 2019 | Ultimo 2020 | Ultimo 2019 |
| Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur | 80% € 599 | 80% € 572 | Markthuur € 882 | Markthuur € 839 |
| Onderhoudsnorm | € 1.718 | € 1.472 | € 1.850 | € 1.701 |
| Beheerlasten | € 871 | € 813 | € 978 | € 924 |
| Verhuurderheffing | 0,526% | 0,561% | 0,563% | 0,561% |
| Discontovoet | 5,99% | 6,29% | 5,41% | 5,90% |

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

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

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 2.128.395 (per 31 december 2019: € 1.874.499). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 387.108 (per 31 december 2019: € 312.996). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen.

De aansluiting tussen de marktwaarde 2020 en de beleidswaarde 2020 kan als volgt worden weergegeven:

(€)

| | DAEB VASTGOED | NIET-DAEB VASTGOED | GECONSOLIDEERD |
|---|------------------|--------------------|------------------|
| Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2020 | 3.110.933 | 426.831 | 3.537.764 |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | -80.004 | 49.803 | -30.174 |
| Betaalbaarheid (huren) | -759.929 | -8.127 | -768.056 |
| Kwaliteit (onderhoud) | -38.551 | -72.373 | -110.924 |
| Beheer (beheerkosten) | -101.054 | -9.054 | -113.108 |
| Beleidswaarde per 31 december 2020 | 2.128.395 | 387.108 | 2.515.503 |

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

(€)

| | DAEB VASTGOED | NIET-DAEB VASTGOED | GECONSOLIDEERD |
|---|------------------|--------------------|------------------|
| Marktwaarde per 31 december 2019 | 2.818.550 | 392.868 | 3.211.418 |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | -217.640 | -28.748 | -246.388 |
| Betaalbaarheid (huren) | -672.215 | -33.473 | -705.688 |
| Kwaliteit (onderhoud) | 10.170 | -13.201 | -3.031 |
| Beheer (beheerkosten) | -64.366 | -4.450 | -68.816 |
| Beleidswaarde per 31 december 2019 | 1.874.499 | 312.996 | 2.187.495 |

SENSITIVITEITSANALYSE

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

| EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE | MUTATIE* T.O.V. UITGANGSPUNT | EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Disconteringsvoet | 0,50% hoger | 232.708 lager |
| Streefhuur per maand | 5% lager per eenheid | 151.435 lager |
| Lasten onderhoud per jaar | 5% hoger per eenheid | 65.851 lager |
| Lasten beheer per jaar | 5% hoger per eenheid | 32.811 lager |

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, zodat dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. Voor 2020 is dat het geval voor de aanscherping van de begrippen onderhoud / verbetering en beheerlasten.

(x € 1.000,-)

| ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 8.034 | 8.371 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 2.905 | 2.138 |
| | 10.939 | 10.509 |
| Mutaties | | |
| Investerings | 67 | 0 |
| Desinvesterings | -439 | 0 |
| Herwaarderingen | 90 | 767 |
| Woningen verkocht/teruggekocht | -144 | -337 |
| | -426 | 430 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 7.921 | 8.034 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 2.591 | 2.905 |
| | 10.512 | 10.939 |

| | DE EIGEN HUURWONINGEN* | SLIMMER KOPEN** |
|--|-------------------------------|------------------------|
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 3.414 | 4.619 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 2.329 | 577 |
| | 5.743 | 5.196 |
| Mutaties | | |
| Investerings | 67 | 0 |
| Desinvesterings | -106 | -333 |
| Herwaarderingen | -311 | 401 |
| Overboekings van/naar verkopen onder voorwaarden | -144 | 0 |
| | -494 | 68 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 3.712 | 4.209 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 1.537 | 1.054 |
| | 5.249 | 5.263 |

*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 42 Eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2019 44 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 de langlopende schulden 'verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

** Per ultimo boekjaar zijn in totaal 42 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2019 45 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder de langlopende schulden 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

| VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 51.027 | 33.659 |
| Cumulatieve waardevermindering | -32.375 | -42.396 |
| Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw | 11.900 | 21.196 |
| | 30.552 | 12.459 |
| Mutaties | | |
| Investeringen | 61.526 | 48.142 |
| Investeringen - initiële verkrijgingen | 2.395 | -591 |
| Inbrengwaarde van MVA i.e. naar MVA i.o. | 1.905 | 2.417 |
| Desinvesteringen | -1.798 | -740 |
| Dotatie voorziening | -5.982 | -11.863 |
| Onttrekking voorziening | 5.499 | 14.155 |
| Herclassificatie naar voorraden | -396 | 104 |
| Subsidie | -2.391 | -738 |
| Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie | -69 | - |
| Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie | -47.437 | -23.499 |
| | 13.252 | 27.387 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 53.326 | 51.027 |
| Cumulatieve waardevermindering | 21.424 | -32.375 |
| Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw | 12.040 | 11.900 |
| | 43.938 | 30.552 |

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1 miljoen (2019: € 695.000) aan bouwrente geactiveerd. De rente voor Wonen Limburg heeft 3,06% bedragen en voor Wonen Limburg Accent B.V. 1,89%.

(x € 1.000,-)

3 MATERIËLE VASTE ACTIVA **31-12-2020** **31-12-2019**

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

| | | |
|-----------------|---------------|---------------|
| Kantoorgebouwen | 11.181 | 11.244 |
| Vervoermiddelen | 473 | 177 |
| Inventaris | 1.044 | 1.200 |
| Warmtemeters | 295 | 126 |
| | 12.993 | 12.747 |

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE**2020****2019****Boekwaarde per 1 januari**

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

Mutaties

| | | |
|-------------------------------|------------|-------------|
| Investerings | 1.251 | 219 |
| Desinvesteringen | -1.846 | -10 |
| Afschrijving desinvesteringen | 1.769 | 0 |
| Afschrijvingen | -928 | -941 |
| | 246 | -732 |

Boekwaarde per 31 december

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 18.564 | 19.159 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -5.571 | -6.412 |
| | 12.993 | 12.747 |

AFSCHRIJVINGEN

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

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

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

VERZEKERINGEN

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

(x € 1.000,-)

| 4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA | Andere deelnemingen | Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | Latente belasting- vordering | Leningen u/g | Totaal |
|---|--------------------------------|---|---|---------------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 6.578 | 4.414 | 20.401 | 426 | 31.818 |
| Mutatie boekjaar | 0 | 0 | 8.730 | 0 | 8.730 |
| Aflossingen | 0 | 0 | 0 | -47 | -47 |
| Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen | 196 | 0 | 0 | 0 | 195 |
| Boekwaarde per 31 december | 6.772 | 4.414 | 29.131 | 379 | 40.696 |

(x € 1.000,-)

| ANDERE DEELNEMINGEN | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Wonen Limburg Holding B.V. | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 6.578 | 6.959 |
| Aandeel in het resultaat | 196 | -381 |
| Boekwaarde per 31 december | 6.772 | 6.578 |

(x € 1.000,-)

| VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Lening U/G Wonen Limburg Holding B.V. | 4.414 | 4.414 |

De lening van Stichting Wonen Limburg aan Wonen Limburg Holding B.V. wordt in 15 jaar afgelost. Hiermee wordt voldaan aan de Woningwet.

(x € 1.000,-)

| LATENTE BELASTINGVORDERINGEN | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Actieve belastinglatentie leningen | 1.099 | 961 |
| Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen | 9.496 | 5.675 |
| Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel | 9.602 | 7.070 |
| Actieve belastinglatentie van vervroegd afgeloste hoogrentende leningen | 8.934 | 6.695 |
| | 29.131 | 20.401 |

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 16,5 jaar.

(x € 1.000,-)

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VOOR VERKOOP BESTEMD BEZIT | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 0 | 144 |
| Mutatie boekjaar | 0 | -144 |
| Boekwaarde per 31 december | 0 | 0 |

(x € 1.000,-)

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE LENINGEN | 2020 | 2019 |
|---|--------------|-------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 961 | 978 |
| Mutatie boekjaar | 138 | -17 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.099 | 961 |

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

Het nominale waarde verschil bedraagt € 5,5 miljoen (2019: € 5,9 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,845%.

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,0% voor de periode 2021-2025.

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 5.675 | 5.332 |
| Mutatie boekjaar | 3.821 | 343 |
| Boekwaarde per 31 december | 9.496 | 5.675 |

De fiscale vorming van de verplichting uit hoofde van extendible leningen fiscaal is niet meer toegestaan. Commercieel wordt deze verplichting wel nog steeds opgenomen. De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde.

Het nominale waarde verschil bedraagt € 44,1 miljoen (2019: € 32,5 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,845%.

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,0% voor de periode 2021-2025.

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 7.070 | 2.926 |
| Mutatie boekjaar | 2.532 | 4.144 |
| Boekwaarde per 31 december | 9.602 | 7.070 |

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 € 45,8 miljoen (2019: € 30,5 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,5825%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 38,1 miljoen (2019: € 24,8 miljoen).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,0% voor de periode 2021-2025.

(x € 1.000,-)

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VERVROEGD AFGELOSTE HOOGRENTENDE LENINGEN | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 6.695 | 6.604 |
| Mutatie boekjaar | 2.239 | 91 |
| Boekwaarde per 31 december | 8.934 | 6.695 |

In 2018 is besloten om langlopende leningen met een hoog rentepercentage vervroegd af te lossen. De boeterente op deze leningen bedraagt € 48,5 miljoen. De rente is in de jaarrekening ten laste van het resultaat gebracht. Omdat er geen zekerheid bestaat over de fiscale aftrekbaarheid van de boeterente, heeft Wonen Limburg deze boeterente voor de fiscale positie niet ten laste van het fiscale resultaat gebracht, maar bij de leningen geactiveerd. Het verschil dat als gevolg van de boeterente tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen ontstaat, wordt gedurende de restant looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst gebracht. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.

De nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 38,8 miljoen (2019: € 47,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,845%.

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,0% voor de periode 2021-2025.

Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

| LENINGEN U/G | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 426 | 471 |
| Aflossingen/onttrekkingen | -47 | -45 |
| Boekwaarde per 31 december | 379 | 426 |

De lening betreft de inrichtingskosten die over een periode van 20 jaar op de huurder worden verhaald via de huurprijs. Bij eerdere huuropzegging zal verrekening van de restwaarde van de inrichting plaatsvinden door middel van betaling ineens of verrekening in de huur.

(x € 1.000,-)

| OVERIGE VORDERINGEN | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|---------------|---------------|
| Kortingsregeling 'Kopen dichterbij' | 15.405 | 15.650 |
| Herstructurering derivatenportefeuille | 61.997 | 20.972 |
| | 77.402 | 36.622 |

| Kortingsregeling 'Kopen dichterbij' | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 15.650 | 16.181 |
| Bijschrijving rente/indexering | 1.241 | 958 |
| Aflossingen/onttrekkingen | -1.486 | -1.489 |
| Boekwaarde per 31 december | 15.405 | 15.650 |

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

(x € 1.000,-)

| HERSTRUCTURERING DERIVATENPORTEFEUILLE | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 20.972 | 0 |
| Herstructurering derivatenportefeuille | 41.774 | 21.303 |
| Amortisatie boekjaar | -749 | -331 |
| Boekwaarde per 31 december | 61.997 | 20.972 |

In 2020 zijn derivaten met breakclausules doorgezakt in vastrentende leningen (drie) en is één derivaat afgekocht tegen de negatieve marktwaarde.

Op het moment van doorzak/afkoop is een actiefpost opgenomen. Deze post is gelijk aan het agio in de langlopende schulden (waarin de hogere toekomstige te betalen rente) en de negatieve marktwaarde van het afgekochte derivaat. Deze actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps. Deze post loopt, evenals het agio onder de langlopende schulden, af conform de oorspronkelijke derivatencontracten.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 1,6 miljoen en is opgenomen in de boekwaarde van bovenstaande balanspost.

(x € 1.000,-)

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

5 VOORRADEN**Vastgoed bestemd voor de verkoop**

| | | |
|-------------------|-------|-------|
| Verkrijgingsprijs | 4.096 | 3.763 |
|-------------------|-------|-------|

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 31 verhuurbare eenheden (2019: 28 verhuurbare eenheden).

De verwachting is dat deze 31 eenheden met een boekwaarde van € 4,1 miljoen binnen een jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde.

Overige voorraden

| | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Vervaardigingsprijs | 12.238 | 13.151 |
| Voorziening voor verwachte verliezen | -8.642 | -8.994 |
| | 3.596 | 4.157 |

De post overige voorraden bestaat uit 14 grondposities (2019: 17 grondposities)

De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 3.596.000 (2019: € 4.157.000). Het bedrag van de afwaardering gedurende 2020 bedraagt € 0 (2019: € 703.000) en is als verlies verwerkt in de winst-en-verliesrekening. 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.

31-12-2020

31-12-2019

6 VORDERINGEN**Huurdebiteuren**

| | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Te vorderen huren zittende huurders | 1.515 | 1.698 |
| Te vorderen huren vertrokken huurders | 3.182 | 3.956 |
| | 4.697 | 5.654 |
| Voorziening wegens oninbaarheid | -1.810 | -2.398 |
| | 2.887 | 3.256 |

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

(x € 1.000,-)

| | AANTAL HUURDERS 31-12-2020 | AANTAL HUURDERS 31-12-2019 | BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2020 | BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2019 |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Achterstand | | | | |
| tot en met 1 maand | 840 | 995 | 500 | 566 |
| 2 t/m 3 maanden | 256 | 299 | 196 | 285 |
| 4 maanden en meer | 507 | 506 | 820 | 847 |
| | 1.603 | 1.800 | 1.516 | 1.698 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Voorziening dubieuze huurdebiteuren | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 2.398 | 1.696 |
| Dotatie voorziening dubieuze debiteuren | 1.554 | 1.229 |
| Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten | -2.142 | -527 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.812 | 2.398 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | | |
| Wonen Limburg Holding B.V. | 0 | 81 |
| | 0 | 81 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | |
| Vennootschapsbelasting | 4.586 | 0 |
| Overige vorderingen | | |
| Margin calls | 43.526 | 51.745 |
| Te verrekenen leveringen en diensten | 4.854 | 5.083 |
| Overige posten | 564 | 529 |
| | 48.944 | 57.357 |
| Bij de margin calls is een tweewekelijkse verrekening van toepassing op basis van de actuele rentestanden. Hierdoor is het mogelijk dat deze post niet binnen 1 jaar afloopt | | |
| Overlopende activa | | |
| Vooruitbetaalde verzekeringspremie | 0 | 11 |
| Nog te ontvangen verkoop woningen | 385 | 580 |
| Nog te ontvangen facturen projecten | 621 | 434 |
| Overige posten | 562 | 172 |
| | 1.568 | 1.197 |

(x € 1.000,-)

| 7 LIQUIDE MIDDELEN | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Rekening courant banken | 29.978 | 40.972 |
| Overige bank/spaartegoeden | 0 | 250 |
| Kas | 10 | 10 |
| | 29.988 | 41.232 |

PASSIVA

8 GROEPSVERMOGEN

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

(x € 1.000,-)

| 9 VOORZIENINGEN | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Onrendabele investeringen en herstructureringen en verduurzaming | | |
| Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen | 12.040 | 11.900 |
| Voorziening verduurzaming | 34.342 | 62.221 |
| | 46.382 | 74.121 |

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 11.900 | 21.196 |
| Dotatie | 5.983 | 5.920 |
| Onttrekking | -5.929 | -1.262 |
| Overige mutaties | 1.244 | 498 |
| Uitgaven | -1.157 | -14.452 |
| Boekwaarde per 31 december | 12.040 | 11.900 |

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

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Voorziening verduurzaming | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 62.221 | 31.713 |
| Dotatie in het boekjaar | 274 | 50.338 |
| Onttrekking | -21.323 | -18.777 |
| Vrijval voorziening | -6.830 | -1.053 |
| Boekwaarde per 31 december | 34.342 | 62.221 |

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 tijdswaarde 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,-)

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Overige voorzieningen | | |
| Loopbaanontwikkelingsbudget | 123 | 113 |
| Uitgestelde beloningen | 524 | 499 |
| | 647 | 612 |
| | 2020 | 2019 |
| Loopbaanontwikkelingsbudget | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 114 | 286 |
| Dotaties/vrijval | 65 | -94 |
| Onttrekkingen | -56 | -79 |
| Boekwaarde per 31 december | 123 | 113 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Uitgestelde beloningen | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 499 | 488 |
| Dotatie | 40 | 28 |
| Onttrekking | -15 | -17 |
| Boekwaarde per 31 december | 524 | 499 |

De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

(x € 1.000,-)

| 10 LANGLOPENDE SCHULDEN | 2020 | AFLOSSINGS- | RESTERENDE | RESTERENDE |
|---|------------------|---------------|----------------|----------------|
| | | VERPLICHTING | LOOPTIJD > 1 | LOOPTIJD > 5 |
| | | 2021 | JAAR | JAAR |
| Schulden aan overheid | 28.477 | 1.821 | 7.945 | 18.711 |
| Schulden aan banken | 1.175.209 | 30.586 | 194.407 | 950.216 |
| Overige schulden | 44.112 | 0 | 0 | 0 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 7.333 | 0 | 7.333 | 0 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.255.131 | 32.407 | 209.685 | 968.927 |

(x € 1.000,-)

| SCHULDEN AAN OVERHEID | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 34.219 | 36.546 |
| Aflossing | -5.742 | -2.327 |
| Boekwaarde per 31 december | 28.477 | 34.219 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -1.821 | -2.747 |
| Langlopend deel per 31 december | 26.656 | 31.472 |

(x € 1.000,-)

| SCHULDEN AAN BANKEN | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 1.057.880 | 992.206 |
| Nieuwe leningen | 201.850 | 83.000 |
| Agio agv herstructurering derivatenportefeuille | 30.309 | 21.303 |
| Amortisatie | -620 | -331 |
| Aflossingen | -114.210 | -38.298 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.175.209 | 1.057.880 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -30.586 | -59.892 |
| Langlopend deel per 31 december | 1.144.623 | 997.988 |

In 2020 is agio ontstaan door de doorzak van drie derivaten met breakclausules in leningen.

Deze post wikkelt, evenals de overige vordering herstructurering derivatenportefeuille, af conform de oorspronkelijke derivatencontracten.

(x € 1.000,-)

| OVERIGE SCHULDEN | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Verplichtingen uit hoofde van extendible leningen | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 32.498 | 21.326 |
| Afwaardering in boekjaar | 11.614 | 11.172 |
| Boekwaarde per 31 december | 44.112 | 32.498 |

(x € 1.000,-)

| VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Slimmer kopen | 4.736 | 5.142 |
| Eigen huurwoningen | 2.597 | 2.715 |
| | 7.333 | 7.857 |

(x € 1.000,-)

| | SLIMMER KOPEN | EIGEN HUUR- WONINGEN |
|---|--------------------------|---------------------------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 5.143 | 2.716 |
| Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar | -330 | -119 |
| Herwaardering | -77 | 0 |
| Stand per 31 december 2020 | 4.736 | 2.597 |

(x € 1.000,-)

| 11 KORTLOPENDE SCHULDEN | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | | |
| Schulden aan overheid | 1.821 | 2.747 |
| Schulden aan banken | 30.586 | 59.892 |
| | 32.407 | 62.639 |
| <p>Onder het kortlopend deel van de schulden aan banken is het kortlopende deel van het agio opgenomen voor circa € 1,3 miljoen.</p> | | |
| Schulden aan leveranciers | | |
| Schulden aan leveranciers | 3.639 | 6.214 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | | |
| Vennootschapsbelasting | 6.263 | 1.256 |
| Omzetbelasting | 7.712 | 7.122 |
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen | 737 | 703 |
| | 14.712 | 9.081 |
| Overige schulden | | |
| Te verrekenen leveringen en diensten | 5.505 | 5.061 |
| Overige posten | 196 | 104 |
| | 5.701 | 5.165 |
| Overlopende passiva | | |
| Niet vervallen rente | 9.548 | 10.510 |
| Disagio leningen Mooiland* | 996 | 1.439 |
| Vooruitontvangen huur | 1.559 | 1.419 |
| Nog te ontvangen facturen | 1.576 | 2.160 |
| Overige | 736 | 623 |
| | 14.413 | 16.151 |

*Van de post Disagio leningen Mooiland heeft een bedrag van circa € 550.000 een looptijd > 1 jaar. De jaarlijkse vrijval bedraagt circa € 443.000. De vrijval is opgenomen onder de post overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN HERFINANCIERING

De gemiddelde rente van de leningen ultimo 2020 bedroeg 2,16%. In 2019 was dit nog 2,45%. Deze daling wordt hoofdzakelijk verklaard door:

Aantrekken nieuwe leningen:

- In 2020 heeft Stichting Wonen Limburg voor € 133,65 miljoen nieuwe leningen aangetrokken, tegen gemiddeld 0,11%.
- In 2020 heeft Wonen Limburg Accent voor € 13,5 miljoen nieuwe leningen aangetrokken, tegen gemiddeld 0,49%.
- Daarnaast zijn in 2020 3 derivaten doorgezakt in vastrentende leningen. De gemiddelde rente voor deze 3 leningen bedroeg 3,98%.

Fixeren roll-over leningen:

- In 2020 is de rente van 2 variabel rentende leningen gefixeerd tot einde looptijd op gemiddeld 0,41%.

Eindaflossing bestaande leningen:

- De gemiddelde rente van de leningen met een einddatum in 2020 bedroeg 3,5%. De totale hoofdsom van deze leningen bedroeg circa € 53 miljoen. Daarnaast werden twee roll-over leningen afgelost waarvan het bijbehorende rentederivaat in 2020 werd beëindigd.
- In 2020 werd er regulier ongeveer € 13,9 miljoen afgelost op lineaire en annuïtaire leningen.

RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire-, annuïteiten- danwel het dynamische kostprijsheersysteem. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van circa € 16,2 miljoen in het volgend boekjaar.

BORGSTELLING

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 1.117 miljoen plaatsgevonden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningen met een variabele hoofdsom zijn hierbij volledig (€ 159 miljoen) meegenomen terwijl 23,8 % (ofwel € 37,8 miljoen) van de maximale hoofdsom daadwerkelijk is opgenomen. Voor het restant van de portefeuille van Stichting Wonen Limburg is door de gemeenten garantie verstrekt. Wonen Limburg heeft zich jegens het WSW verbonden een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht tot lastgeving met prelatieve werking aan te gaan, met betrekking tot alle bij het WSW in onderpand gegeven woongelegenheden. Conform de deelnemersvoorwaarden van het WSW mogen de onderliggende complexen niet hypothecair worden bezwaard.

MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningenportefeuille ultimo 2020, exclusief derivaten, is € 1.768 miljoen (ultimo 2019 € 1.507 miljoen).

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN RENTE-INSTRUMENTEN

Wonen Limburg heeft rentederivaten afgesloten met een nominaal bedrag van € 63 miljoen ultimo 2020. Uit hoofde van het swapcontract betaalt Wonen Limburg een vaste rente en ontvangt een variabele rente. De swapcontracten zijn gekoppeld aan roll-over leningen met een gelijke hoofdsom. De swaps worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Indien er sprake is van een effectieve hedge wordt de negatieve waarde niet geboekt voor het effectieve deel. De derivaten dekken exact de variabele rentekasstromen uit hoofde van een roll-over lening met gelijke hoofdsom. De totale hedge-relatie zorgt ervoor dat Wonen Limburg per saldo een vaste rente betaalt. Per ultimo 2020 heeft de derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde van € 86,6 miljoen.

Wonen Limburg maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Wonen Limburg met betrekking tot deze derivaten (hedge- instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan. Ultimo 2020 is voor de derivatenportefeuille sprake van onderstaande nominale waarde en marktwaarde:

(x € 1.000,-)

| Interest rate swaps | BOEKWAARDE | NOMINAAL | MARKTWAARDE |
|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| TOTAAL | 0 | 62.979 | -86.607 |

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

(x € 1.000,-)

| | TOT 1 JAAR | TUSSEN 1 EN 5 JAAR | TUSSEN 5 EN 10 JAAR | TUSSEN 10 EN 20 JAAR | > 20 JAAR |
|---------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| TOTAAL | 0 | 2.479 | 0 | 3.500 | 57.000 |

Er zijn geen derivaten die in de toekomst starten. Alle derivaten zijn reeds gestart.

De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is ultimo 2020 € 86,6 miljoen negatief. Ultimo 2019 bedroeg de marktwaarde € 96,1 miljoen negatief.

Voor de gesloten derivaten bestaat een marginverplichting. Afhankelijk van de marktwaarde moet Wonen Limburg betalen (negatieve marktwaarde) of ontvangt Wonen Limburg liquide middelen (positieve marktwaarde). Per 31 december 2020 heeft Wonen Limburg € 43,5 miljoen aan onderpand gestort bij verschillende banken waar Wonen Limburg derivaten heeft ondergebracht.

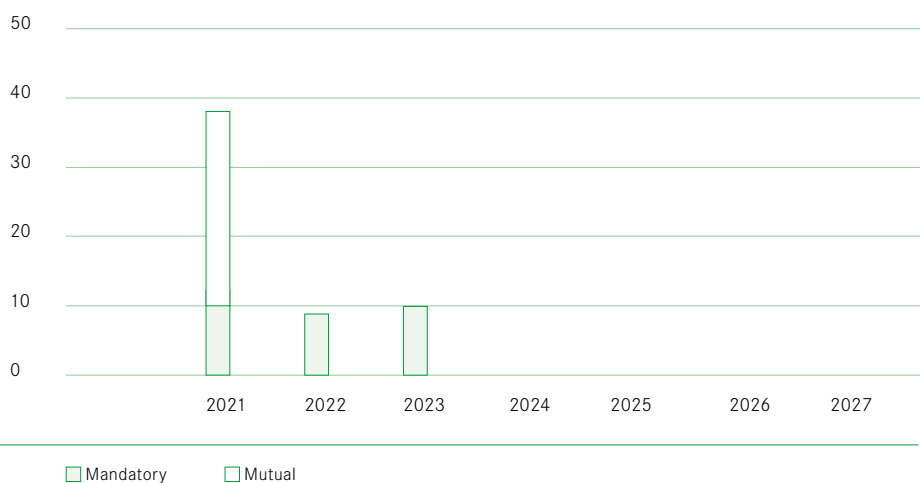
Conform de Woningwet dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden zodat op elk moment de margin-call op CSA-contracten kan worden opgevangen bij een 2% rentedaling. Ultimo 2020 zou de marginverplichting van Wonen Limburg in dit stressscenario € 134,8 miljoen bedragen. De liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg bedraagt ultimo 2020 € 159 miljoen en wordt aangehouden in de vorm van leningen met variabele hoofdsom (met 48-uurs clausule). De huidige liquiditeitsbuffer van Wonen Limburg is ultimo 2020 voldoende en daarmee voldoet Wonen Limburg aan de stresstest van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Wonen Limburg heeft per 31 december 2020 totaal 14 derivatencontracten, waarvan 12 derivaten een mutual of mandatory breakclausule hebben. In onderstaande tabel zijn de afzonderlijke derivaten inclusief eventuele breakclausule opgenomen.

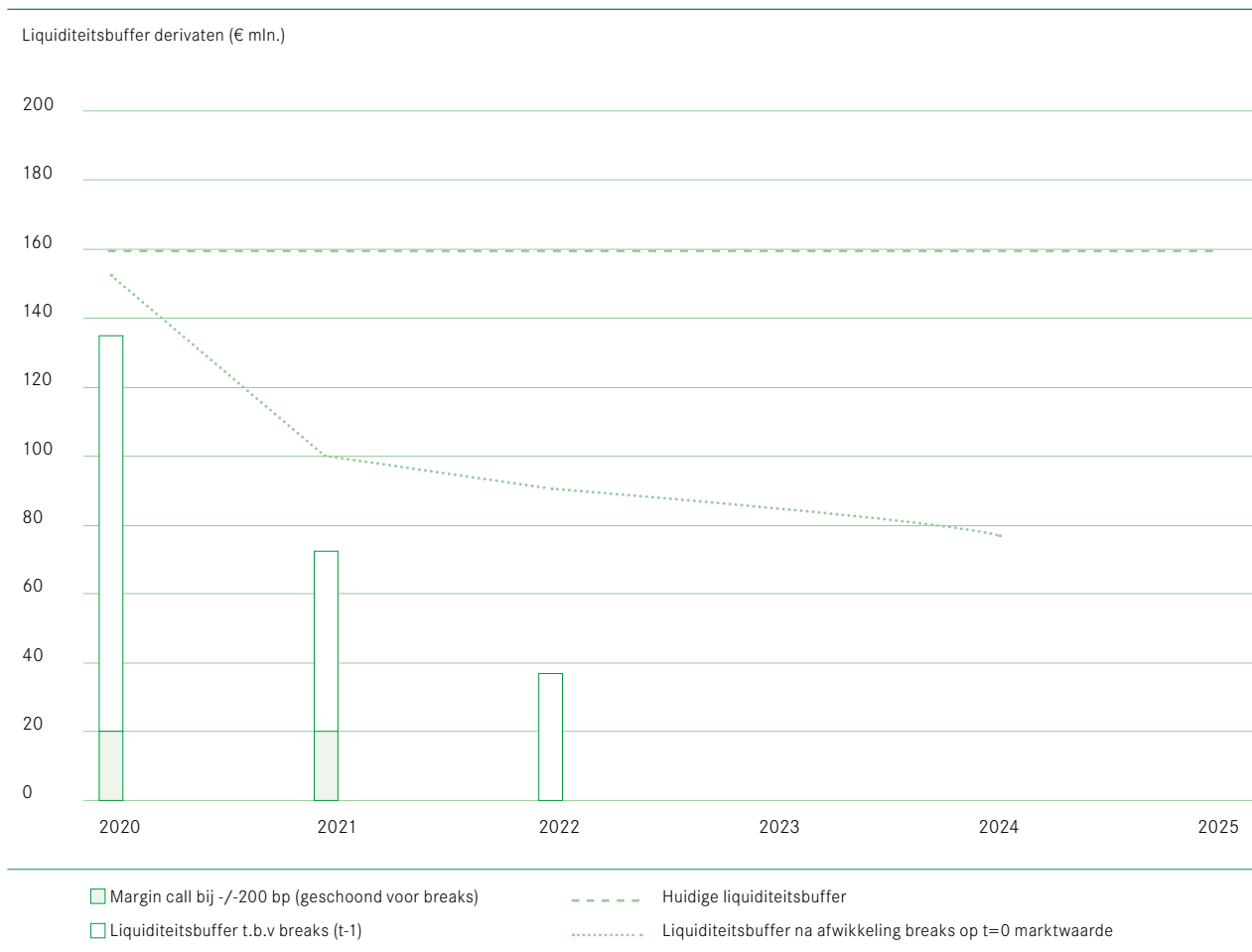
| STARTDATUM | EINDDATUM | NOTIONAL | TYPE SWAP | VASTE RENTE (FIXED LEG) | EERSTE BREAK |
|---------------|-----------|------------------|-----------|-------------------------|--------------|
| 1-apr-12 | 1-apr-59 | € 4,0 mln. | Payer | 3,5700% | 8-feb-21 |
| 26-jun-12 | 1-jun-59 | € 4,0 mln. | Payer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

Bij mutual breakclausules bestaat het risico dat op breakmoment de breakclausule wordt uitgeoefend waarbij er een afwijking van het derivaat plaatsvindt tegen de dan geldende marktwaarde. In geval van een mandatory break wordt op moment van break het derivaat verplicht afgewikkeld. Conform de Woningwet dient een corporatie een liquiditeitsbuffer aan te houden om een eventuele negatieve marktwaarde bij een fictieve rentedaling van 2% op te kunnen vangen van de contracten met een breakclausule over 1 jaar. De breakclausules zijn geconcentreerd in de jaren 2021 tot en met 2023, als volgt nominaal onderverdeeld in mandatory en mutual:

Nominale hoofdsom (€ mln.)



De margin-verplichting en de marktwaarden van de breaks (op t-1) vormen samen de noodzakelijke liquiditeitsbuffer voor het opvangen van een 2% rentedaling zoals gesteld in de Woningwet. In onderstaande figuur is het liquiditeitsrisico van de derivatenportefeuille inzichtelijk gemaakt. De groene staven geven de marginverplichtingen weer bij een 2% rentedaling. De witte staven geven de marktwaarden weer bij een 2% rentedaling van de derivaten met een break op t-1. De rechte lijn geeft de huidige liquiditeitsbuffer ad € 159 miljoen van Wonen Limburg weer. De gestippelde lijn geeft de liquiditeitsbuffer weer indien de breakclausules daadwerkelijk worden uitgeoefend op breakmoment en de derivaten worden afgewikkeld op marktwaarde.



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

HEDGEDOCUMENTATIE DOELSTELLINGEN RISICOBEBEER

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

Hedgestrategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Hedge-instrumenten

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

Accounting

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

verwerkt. In 2020 is op basis van de effectiviteitstoets geen sprake van ineffectiviteit.

Markt-en prijsrisico

Wonen Limburg heeft geen effecten en loopt uit dien hoofde geen risico's ten aanzien van de waardering hiervan. Wonen Limburg neemt met financiële derivaten geen speculatieve positie in.

Valutarisico

Wonen Limburg is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Voor de toelichting inzake de renterisico's wordt naar de afzonderlijke jaarrekeningen verwezen.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasury Statuut. Besloten is te kiezen voor wederzijdse verrekening van marktwaarden om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. Met drie derivaatbanken is een tweezijdige afspraak gemaakt om indien de marktwaarde van derivaten een bepaalde grenswaarde bereikt, tijdelijk een margin te storten of te ontvangen. Op 31 december 2020 is er aan margin een bedrag van € 43,5 miljoen gestort. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te betalen rente op de derivaten en de te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Wonen Limburg en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Wonen Limburg heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. In een aantal derivaatcontracten worden breakclausules genoemd, die geconcentreerd zijn in de jaren 2021 tot en met 2023. Wonen Limburg beschikt over een buffer, opgebouwd vanuit de eigen middelen, om op het moment van breakclausule te kunnen afrekenen (bij een negatieve marktwaarde). Conform de Woningwet houdt Wonen Limburg een liquiditeitsbuffer aan die groot genoeg is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van

de vaste rente in de markt met 2% te kunnen voldoen. In 2015 zijn variabele hoofdsom leningen aangetrokken. Het totaal aan variabele hoofdsomleningen bedraagt € 159 miljoen. Eind 2020 is € 37,8 miljoen van deze variabele hoofdsomleningen opgenomen. Deze zijn bestemd als liquiditeitsbuffer voor de stresstest derivaten. Wonen Limburg voldoet hiermee aan de stresstest derivaten van de Aw.

Toezichtbelemmerende bepalingen derivaten

Wonen Limburg beschikt per 31 december 2020 bij twee financiële instellingen over financiële derivaten met clausules die de uitoefening van het toezicht op Wonen Limburg kunnen belemmeren. Overeenkomstig de Woningwet is een plan van aanpak opgesteld om de derivatenportefeuille voor wat betreft deze financiële derivaten met voornoemde clausules binnen een redelijkerwijs haalbaar te achten termijn af te bouwen. Het plan van aanpak is gepresenteerd aan de Aw en er wordt inmiddels uitvoering aan gegeven.

Embedded derivaten

Wonen Limburg beschikt over 11 basisrenteleningen met een totale hoofdsom per 31 december 2020 van € 102 miljoen. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 236 miljoen. Daarnaast beschikt Wonen Limburg over 4 extendible leningen met een totale hoofdsom per 31 december 2020 van € 33 miljoen. Voor deze 4 extendible leningen is het derivaat van het contract gescheiden en de marktwaarde ultimo 2020 berekend. Deze bedraagt € 44,1 miljoen negatief (2019: € 32,5 miljoen negatief). De verandering in marktwaarde over 2020 bedraagt € 11,6 miljoen negatief en is via het resultaat in de jaarrekening 2020 verwerkt.

Treasuryorganisatie

Wonen Limburg heeft haar organisatie op een adequate wijze ingericht voor het beheer van haar derivatenportefeuille. Uitgangspunt bij de organisatorische inrichting van de treasuryfunctie is een formele functiescheiding die is vastgelegd in het treasurystatuut. De bestuurder is eindverantwoordelijk en daarmee verantwoordelijk voor de invulling van het treasurybeleid en de uitvoering hiervan. In operationele zin worden de treasuryactiviteiten uitgevoerd door de treasuryfunctionaris onder verantwoordelijkheid van de directeur bedrijfsvoering. De treasuryfunctionaris legt ieder kwartaal verantwoording af over de uitvoering van het treasurybeleid aan de treasurycommissie. Binnen de afdeling Financiën vindt de registratie, de externe verslaggeving, rapportage en interne financiële controle plaats. Voornoemde taken zijn belegd bij verschillende functionarissen. Deze verdeling heeft op een dusdanige manier plaatsgevonden dat functiescheiding geborgd

is evenals het toepassen van het vierogen principe. Onder de verantwoordelijkheid van de Compliance & Risk officer worden de business controls uitgevoerd. De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het treasurystatuut en het treasuryjaarplan en eventuele wijzigingen daarop. De treasuryfunctionaris houdt marktinformatie bij en interpreteert deze en brengt kennis in van financiële markten en werking van financiële producten.

Daarnaast beschikt Wonen Limburg over een externe adviseur die een advies- en klankbordfunctie vervult en lid is van de treasurycommissie. Op deze wijze borgt Wonen Limburg dat zij steeds op de hoogte is van de relevante ontwikkelingen en de effecten daarvan op de organisatie. Indien gewenst wordt een externe adviseur ingezet om het toezichthoudende orgaan te informeren.

De Compliance & Risk officer vervult een controlerende rol richting de treasuryorganisatie en het treasuryproces (businesscontrol) en voert om deze reden jaarlijks, conform auditplanning, audits uit op het treasuryproces.

De derivatenportefeuille wordt met behulp van rekenmodellen continu gemonitord en periodiek besproken in bijeenkomsten van de treasurycommissie. Hierbij is doorlopend aandacht voor de marktwaarde van de portefeuille en de liquiditeitsbuffer in relatie tot het liquiditeitsrisico.

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

A. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hen aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Stichting Wonen Limburg een aangegane obligoverplichting van €41,2 miljoen (2019: € 38,2 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen.

Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Dit risico is nagenoeg niet te kwantificeren. Er zijn geen aanwijzingen dat de corporatie wordt aangesproken, derhalve is er geen voorziening voor dit risico getroffen.

B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 7,9 miljoen (2019: € 4,4 miljoen).

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie-investeringen verplichtingen voor € 57,2 miljoen (2019: € 104 miljoen) aangegaan, waarvoor reeds een voorziening is getroffen voor € 34,3 miljoen (2019: € 62,2 miljoen).

Tevens is er een leaseovereenkomst gesloten voor de lease van Microsoft Surfaces voor een periode van 36 maanden met een termijn bedrag van € 6.023. Daarnaast is er een leaseovereenkomst gesloten voor een Renault Zoe voor een periode van 60 maanden voor € 360 per maand.

C. FISCALITEIT

Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting (en met ingang van 1 april 2015 voor de BTW) waarin verder zijn opgenomen Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. is hieraan per 19 december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. onderdeel van de fiscale eenheid voor de BTW.

Stichting Wonen Limburg neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting van de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Wonen Limburg Accent B.V. doet binnen de fiscale eenheid zelfstandig aangifte voor de BTW. Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uitmaakt van de fiscale eenheid is zij hoofdaansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

D. VOF LOVERBOSCH EN VOF LEENDE

Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. is firmant van VOF Centrumplan Leende en Wonen Limburg Participaties B.V. en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van deze vennootschappen. Daarnaast is gedurende 2020 VOF Loverbosch geliquideerd, waarvoor Wonen Limburg Participaties B.V. tot dat moment ook hoofdelijk aansprakelijk was.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Minister Ollongren heeft op 17 februari 2021 besloten dat de huren voor alle sociale huurwoningen op 1 juli 2021 niet worden verhoogd. Deze huurbevrozing geldt ook voor alle onzelfstandige woningen, kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De huren van alle woningen van de Toegelaten Instelling (Wonen Limburg). Ook de DAEB-huurders van Accent ontvangen geen huurverhoging. Hierdoor mist de Wonen Limburg een huurverhoging van 1,4%. Het effect van deze maatregel op de beleidswaarde is een afslag van € 19.659.006,-.

Daarnaast is de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen in werking getreden. Deze wet houdt in dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Deze Wet geldt niet voor de bewoners van Wonen Limburg Accent. Toch passen we de huurverlaging ook voor de DAEB-huurders van Accent toe. Ingangsdatum huurverlaging is in principe 1 mei 2021. Het effect van deze maatregel op de beleidswaarde is een afslag van € 11.770.438,-.

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.

9.10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

(x € 1.000,-)

| NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| 12 HUROPBRENGSTEN | | |
| Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie | | |
| Woningen en woongebouwen | 157.335 | 152.411 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 3.807 | 3.817 |
| | 161.142 | 156.228 |
| Huurderiving wegens leegstand | -1.731 | -1.543 |
| Huurderiving wegens oninbaarheid | -1.466 | -1.149 |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie | 157.945 | 153.536 |
| Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | |
| Woningen en woongebouwen | 17.240 | 16.805 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 2.430 | 2.768 |
| | 19.670 | 19.573 |
| Huurderiving wegens leegstand | -378 | -235 |
| Huurderiving wegens oninbaarheid | -87 | -80 |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 19.205 | 19.258 |
| Totaal huuropbrengst | 177.150 | 172.794 |
| De huurderiving wegens leegstand is 1,17 % van de bruto-jaarhuur (vorig boekjaar 1,01 %). | | |
| De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,49%. | | |
| 13 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN | | |
| Leveringen en diensten | 4.575 | 4.514 |
| Huurdersonderhoud e.d. | 1.369 | 1.350 |
| Vergoedingsderiving wegens leegstand | -114 | -68 |
| | 5.830 | 5.796 |
| Te verrekenen met huurders | -745 | 697 |
| | 5.085 | 6.493 |
| De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast | | |
| De vergoedingsderiving bedraagt 1,92% (vorig jaar 1,16%) van de vergoeding. | | |
| 14 LASTEN SERVICECONTRACTEN | | |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 5.069 | 5.536 |
| Huurdersonderhoud e.d. | 1.353 | 1.344 |
| | 6.422 | 6.880 |
| 15 OVERHEIDSBIJDRAGEN | | |
| Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden | 83 | 48 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| 16 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN | | |
| Gas, water, elektra leegstand | 39 | 52 |
| Overige lasten | 1.148 | 924 |
| Subtotaal | 1.187 | 976 |
| Toegerekend kostenverdeelstaat | | |
| Lonen en salarissen | 6.224 | 5.749 |
| Sociale lasten | 1.070 | 957 |
| Pensioenlasten | 970 | 899 |
| Overige personeelskosten | 1.312 | 1.859 |
| Huisvestingskosten | 382 | 336 |
| Algemene kosten | 3.979 | 4.240 |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | 506 | 582 |
| Afschrijvingen onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie | 428 | 441 |
| Subtotaal toegerekend kosten verdeelstaat | 14.871 | 15.063 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | | |
| Vergoedingen voor administratie | -197 | -198 |
| Overige baten | -176 | -28 |
| Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten | -43 | -55 |
| Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten | -416 | -281 |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 15.642 | 15.758 |
| LONEN, SALARISSSEN EN SOCIALE LASTEN | | |
| Salarissen | 13.248 | 12.133 |
| Sociale lasten | 2.040 | 1.978 |
| Pensioenlasten | 2.228 | 1.896 |
| | 17.516 | 16.007 |
| PERSONEELSLEDEN | | |
| Gedurende het jaar 2020 had Wonen Limburg gemiddeld 230 werknemers in dienst (2019: 217). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Er zijn geen medewerkers werkzaam in het buitenland. | | |
| <i>Onderverdeeld naar:</i> | | |
| Wonen & Vastgoed | 73,43 | 72,82 |
| Mens & Maatschappij | 121,58 | 84,83 |
| Bestuur & Staf | 34,51 | 59,55 |
| | 229,52 | 217,20 |

(x € 1.000,-)

BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS

De bezoldiging van de twee bestuurders over het boekjaar 2020 bedroeg in totaal € 400.771 (2019: € 386.736).

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| 17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN | | |
| Kosten niet planmatig onderhoud | 19.754 | 19.876 |
| Kosten planmatig onderhoud | 25.939 | 24.542 |
| Totaal lasten onderhoud | 45.693 | 44.418 |
| | | |
| Toegerekend via kostenverdeelstaat | | |
| Lonen en salarissen | 2.322 | 2.210 |
| Sociale lasten | 393 | 368 |
| Pensioenlasten | 350 | 345 |
| Overige personeelskosten | 566 | 993 |
| Huisvestingskosten | 147 | 122 |
| Algemene kosten | 1.626 | 1.781 |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | 249 | 289 |
| Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie | 165 | 160 |
| Subtotaal | 5.818 | 6.268 |
| | 51.511 | 50.686 |
| | | |
| 18 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT | | |
| Belastingen | 9.351 | 8.923 |
| Verzekeringen | 795 | 774 |
| Verhuurderheffing | 18.313 | 16.453 |
| Erfpacht | 68 | 66 |
| | 28.527 | 26.216 |
| | | |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 80.216 | 79.795 |

(x € 1.000,-)

| NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING | 2020 | 2019 |
|--|-----------|------------|
| 19-20 NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING | | |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 1.438 | 200 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 1.349 | 4 |
| | | |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 89 | 196 |

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

(x € 1.000,-)

| NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| 21 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 16.571 | 17.699 |
| Verkoopkosten | -990 | -1.155 |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | -479 | -666 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 15.102 | 15.878 |
| Bovenstaande toegerekende organisatiekosten verkoop zijn als volgt uitgesplitst: | | |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | | |
| Lonen en salarissen | -220 | -290 |
| Sociale lasten | -37 | -47 |
| Pensioenlasten | -33 | -45 |
| Overige personeelskosten | -52 | -89 |
| Huisvestingskosten | -12 | -16 |
| Algemene kosten | -99 | -144 |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | -12 | -14 |
| Toegerekende afschrijvingen onroerende overige zaken ten dienste van exploitatie | -14 | -21 |
| | -479 | -666 |
| 22 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 12.003 | 11.481 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 3.099 | 4.397 |

(x € 1.000,-)

| WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| 23 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Mutatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming | 6.383 | -50.339 |
| Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling | -6.280 | -12.390 |
| Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling | 2.857 | 13.059 |
| Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling | 1.030 | 743 |
| Vastgoedontwikkeling | -1.321 | 943 |
| | 2.669 | -47.984 |
| Onder de post vastgoedontwikkeling zijn incidentele kosten opgenomen, ter hoogte van € 2,0 miljoen, ten gevolge van de uitspraak van de Hoge Raad in zake het project Molenbeek. | | |
| 24 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Waardeverandering bestaand bezit | 247.797 | 309.292 |
| Het totaalbedrag van de niet-gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 29,2 miljoen en een toename van € 277,0 miljoen. | | |
| 25 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | | |
| Waardeverandering 'Kopen dichterbij' | 1.241 | 982 |
| Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen | 474 | 149 |
| Waardeverandering Eigen huurwoningen | -311 | 439 |
| | 1.404 | 1.570 |
| 26 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| BESTEMD VOOR VERKOOP | | |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 287 | 467 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 252.157 | 263.345 |

(x € 1.000,-)

| | | |
|---|-------------|-------------|
| NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|

27 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

| | | |
|---|------------|------------|
| Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie | 238 | 248 |
| Opbrengsten van VoV-activiteiten | 133 | 55 |
| Opbrengsten van overige dienstverlening | 412 | 323 |
| Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie | -9 | 8 |
| Beheervergoeding Warmtelevering Wonen Limburg | 220 | 0 |
| | 994 | 634 |

28 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

| | | |
|--|------------|------------|
| Exploitatieovereenkomst Warmtelevering Wonen Limburg | 666 | 0 |
| Kosten van VoV-activiteiten | 110 | 0 |
| Overige lasten | 130 | 430 |
| | 906 | 430 |

| | | |
|---|-----------|------------|
| Netto resultaat overige activiteiten | 88 | 200 |
|---|-----------|------------|

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

| | | |
|---|------------|------------|
| Treasury | 89 | 89 |
| Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen | 109 | 109 |
| Overige bestuurskosten | 134 | 127 |
| Kosten externe controle | 240 | 225 |
| Personeelsvereniging | 5 | 4 |
| Bijdrageheffing Aw | 130 | 144 |
| | 707 | 698 |

Honorarium Deloitte (in euro's)

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Controle van de jaarrekening | 214.775 | 220.000 |
| 2. Andere controle opdrachten | 41.745 | 0 |
| 3. Fiscale adviesdiensten | 0 | 141.767 |
| 4. Andere niet controle diensten | 0 | 7.438 |
| Totale honoraria Deloitte | 256.520 | 369.205 |

De totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

(x € 1.000,-)

| 30 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Leefbaarheidskosten | 2.575 | 2.008 |
| Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid | 5.807 | 5.053 |
| Overige personeelskosten | 702 | 1.009 |
| Huisvestingskosten | 275 | 232 |
| Algemene kosten | 2.314 | 2.300 |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | 241 | 285 |
| Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie | 309 | 305 |
| | 12.223 | 11.192 |

(x € 1.000,-)

| FINANCIËLE BATEN EN LASTEN | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| 31 OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN | | |
| Renteopbrengsten leningen | 13 | 15 |
| Rente Wonen Limburg Holding B.V. | 81 | 81 |
| | 94 | 96 |
| 32 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN | | |
| Rente spaar- en beleggingsrekeningen | -2 | 1 |
| Vrijval disagio leningen Mooiland | 433 | 433 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 266 | 169 |
| | 707 | 613 |
| 33 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN | | |
| Rente leningen overheid | -1.037 | -1.104 |
| Rente leningen banken | -27.359 | -28.421 |
| Overige rentelasten en bankkosten | -703 | -610 |
| Rentelasten leningen aan groepsmaatschappijen | -79 | -198 |
| Waardeverandering van extendible leningen | -11.744 | -11.172 |
| | -40.922 | -41.505 |
| Financiële baten en lasten | -40.121 | -40.796 |

34 BELASTINGEN

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Vennootschapsbelasting | -14.788 | -11.292 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkoop | 0 | -149 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen | 140 | -17 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen | 3.821 | 343 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel | 2.530 | 4.148 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen | 2.239 | 91 |
| | -6.058 | -6.876 |

(x € 1.000,-)

| AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Commercieel resultaat voor belastingen | 282.789 | 294.865 |
| Fiscaal meer onderhoudslasten/minder activeren | -22.221 | -20.607 |
| Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie | -3.531 | -3.324 |
| Elimineren commerciële waardeveranderingen vastgoed | -252.870 | -262.369 |
| Vorming herinvesteringsreserve | -9.347 | -4.836 |
| Overige | -3.300 | -6.294 |
| Fiscaal resultaat verkopen uit projecten | -3.379 | 1.908 |
| Fiscale terugname afwaardering o.b.v. WOZ-waarde | 28.241 | 48.266 |
| Elimineren commerciële mutatie verplichting extendible derivaten | 11.744 | 11.172 |
| Generieke renteaftrekbeperking (ATAD) | 16.249 | 16.770 |
| Overige | 1.541 | 903 |
| Aanwending compensabele verliezen | 0 | -31.423 |
| Belastbaar bedrag | 45.917 | 45.032 |
| Belastingsbedrag 19,00% over € 200.000 (belastingjaar 2019) | 0 | 38 |
| Belasting 16,50% over € 200.000 (belastingjaar 2020) | 33 | 0 |
| Belastingbedrag 25,00% over meerdere | 11.429 | 11.208 |
| Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar | 11.462 | 11.246 |
| <i>Acute belastinglast/bate</i> | | |
| 2017 | 0 | 48 |
| 2018 | -1.420 | 0 |
| 2019 | 4.746 | 11.246 |
| 2020 | 11.462 | 0 |
| Totaal acute belastinglast/bate | 14.788 | 11.294 |
| Mutatie latente belastingen: | | |
| Mutatie latente belasting in het boekjaar | -8.730 | -4.416 |
| Totaal latente belastinglast/bate | -8.730 | -4.416 |
| Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening | 6.058 | 6.878 |
| | 2020 | 2019 |
| 35 RESULTAAT UIT DEELNEMINGEN | | |
| Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V. | 195 | -382 |
| Totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen (=effectief tarief) | 2,14% | 2,33% |

10. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2020

10.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

| ACTIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------------|------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| 36 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | 2.571 | 2.319 |
| 37 VASTGOEDBELEGGINGEN | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 3.110.932 | 2.818.550 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 7.930 | 7.907 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 9.493 | 25.006 |
| | 3.128.355 | 2.851.463 |
| 38 MATERIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 12.993 | 12.747 |
| 39 FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 349.821 | 314.339 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 4.414 | 4.414 |
| Latente belastingvorderingen | 28.332 | 19.730 |
| Herstructurering derivatenportefeuille | 61.997 | 20.972 |
| | 444.564 | 359.455 |
| SOM DER VASTE ACTIVA | 3.588.483 | 3.225.984 |

(x € 1.000,-)

| VLOTTENDE ACTIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| 40 VOORRADEN | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 3.737 | 3.210 |
| Overige voorraden | 402 | 0 |
| | 4.139 | 3.210 |
| 41 VORDERINGEN | | |
| Huurdebiteuren | 2.639 | 3.076 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 0 | 349 |
| Belastingen en premies sociale verzekering | 2.523 | 28 |
| Overige vorderingen | 48.167 | 57.030 |
| Overlopende activa | 1.336 | 932 |
| | 54.665 | 61.415 |
| 42 LIQUIDE MIDDELEN | 23.355 | 18.165 |
| TOTAAL ACTIVA | 3.670.642 | 3.308.774 |

(x € 1.000,-)

| PASSIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| 43 EIGEN VERMOGEN | | |
| Herwaarderingsreserve | 1.534.856 | 1.403.100 |
| Wettelijke reserve deelneming | 138.283 | 114.332 |
| Overige reserves | 531.152 | 398.874 |
| Onverdeelde winst | 276.735 | 287.989 |
| | 2.481.026 | 2.204.295 |
| 44 VOORZIENINGEN | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en verduurzaming | 46.027 | 73.427 |
| Overige voorzieningen | 647 | 612 |
| | 46.674 | 74.039 |
| 45 LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 26.656 | 31.472 |
| Schulden aan banken | 1.014.010 | 866.025 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 5.467 | 5.986 |
| Overige schulden | 44.112 | 32.498 |
| | 1.090.245 | 935.981 |
| 46 KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 1.821 | 2.747 |
| Schulden aan banken | 15.736 | 58.542 |
| Schulden aan leveranciers | 3.209 | 4.577 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 103 | 108 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 13.107 | 8.006 |
| Overige schulden | 5.061 | 4.766 |
| Overlopende passiva | 13.660 | 15.713 |
| | 52.697 | 94.459 |
| TOTAAL PASSIVA | 3.670.642 | 3.308.774 |

10.2 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| 47 Huuropbrengsten | 157.945 | 153.536 |
| 48 Opbrengsten servicecontracten | 4.489 | 5.906 |
| 49 Lasten servicecontracten | -5.759 | -6.225 |
| 50 Overheidsbijdragen | 83 | 45 |
| 51 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -13.095 | -13.189 |
| 52 Lasten onderhoudsactiviteiten | -47.520 | -47.015 |
| 53 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -26.378 | -24.127 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 69.765 | 68.931 |
| 54 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 200 |
| 55 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | -4 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 196 |
| 56 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 13.740 | 15.197 |
| 57 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -10.857 | -11.456 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 2.883 | 3.741 |
| 58 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2.756 | -48.099 |
| 59 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 220.957 | 292.948 |
| 60 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde | 614 | 484 |
| 61 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 276 | 446 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 224.603 | 245.779 |
| 62 Opbrengsten overige activiteiten | 972 | 597 |
| 63 Kosten overige activiteiten | -895 | -409 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 77 | 188 |
| 64 Overige organisatiekosten | -662 | -685 |
| 65 Kosten omtrent leefbaarheid | -12.223 | -11.192 |
| 66 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren | 81 | 81 |
| 67 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 707 | 585 |
| 68 Rentelasten en soortgelijke kosten | -38.161 | -38.769 |
| Financiële baten en lasten | -37.373 | -38.103 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 247.070 | 268.855 |
| 69 Belastingen | -5.817 | -5.224 |
| 70 Resultaat uit deelnemingen | 35.482 | 24.358 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | 276.735 | 287.989 |

10.3 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE) OVER 2020

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten: | | |
| Ontvangsten | | |
| Huurontvangsten | 164.376 | 155.084 |
| Vergoedingen | 3.935 | 4.981 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 4.116 | 3.485 |
| Ontvangen interest (uit operationele activiteiten): | | |
| - Renteontvangsten (excl. interne lening) | 87 | 29 |
| Saldo ingaande kasstromen | 172.514 | 163.579 |
| Uitgaven: | | |
| Betalingen aan werknemers: | 18.033 | 17.075 |
| Onderhoudsuitgaven | 48.812 | 38.963 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 31.282 | 26.463 |
| Renteuitgaven | 27.154 | 27.569 |
| Verhuurderheffing | 17.530 | 15.525 |
| Vennootschapsbelasting | 11.398 | 8.360 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 2.534 | 2.318 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 156.743 | 136.273 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 15.771 | 27.306 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 14.882 | 16.892 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 1.204 |
| (Des)investeringsontvangsten overig | 1.237 | 1.199 |
| Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa | 16.119 | 19.295 |
| MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | 28.864 | 40.559 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | 37.032 | 42.742 |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | 21.755 | 15.368 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | 55 | 36 |
| Aankoop grond | 3.341 | 2.256 |
| Investeringen overig | 2.530 | 1.833 |
| Totaal van verwervingen van materiële vaste activa | 93.577 | 102.794 |
| Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA | -77.458 | -83.499 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Financiële vaste activa | | |
| Ontvangsten overig | 0 | 69 |
| Ontvangsten verbindingen | 385 | 0 |
| Uitgaven overig | 9 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 376 | 69 |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten | -77.082 | -83.430 |
| Kasstroomoverzicht financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand: | | |
| Nieuwe leningen geborgd | 181.350 | 83.000 |
| Uitgaand: | | |
| Aflossing leningen geborgd | 111.603 | 39.275 |
| Afkoopsom derivaten | 11.465 | 0 |
| Mutatie margin calls | -8.219 | 7.340 |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | 66.501 | 36.385 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | 5.190 | -19.739 |
| GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE | 18.165 | 37.904 |
| GELDMIDDELEN AAN HET EIND VAN DE PERIODE | 23.355 | 18.165 |

10.4 GRONDSLAGEN OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

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

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

Stichting Wonen Limburg heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN

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.

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.

Er is afgezien van het opnemen van een overzicht van het totaalresultaat over 2020 aangezien er geen rechtstreekse vermogensmutaties hebben plaatsgevonden.

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 | 52.316 | 57.030 | -4.714 |
| Overige schulden | 52 | 4.766 | -4.714 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | 28 | -28 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 7.978 | 8.006 | -28 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 293.293 | 292.948 | -345 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 139 | 484 | 345 |

**10.5 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS
PER 31 DECEMBER 2020**

(x € 1.000,-)

| VASTE ACTIVA | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| 36 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 12.936 | 12.218 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -10.617 | -9.463 |
| | 2.319 | 2.755 |
| Mutaties | | |
| Investerings | 1.229 | 718 |
| Desinvesteringen | -1.096 | 0 |
| Afschrijving desinvesteringen | 1.096 | 0 |
| Afschrijvingen | -977 | -1.154 |
| | 252 | -436 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 13.069 | 12.936 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -10.498 | -10.617 |
| | 2.571 | 2.319 |
| Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving) | 20% | 20% |

| 37 VASTGOEDBELEGGINGEN | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie | | |
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.497.801 | 1.421.537 |
| Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen | 1.320.749 | 1.063.945 |
| | 2.818.550 | 2.485.482 |
| Mutaties | | |
| Investerings - initiële verkrijgingen | 40.572 | 729 |
| Investerings - oplevering nieuwbouw | 45.204 | 21.247 |
| Investerings - uitgave na eerste verwerking | 20.565 | 18.329 |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen | -28.572 | -11.278 |
| Subsidies | -4.158 | 0 |
| Overboekingen van / naar voorraden | -526 | -1.667 |
| Overboekingen van / naar vastgoed in ontwikkeling | -1.904 | -2.417 |
| Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden | 144 | 338 |
| Overheveling bezit TI / B.V. | 0 | 14.384 |
| Aanpassing marktwaarde | 221.058 | 293.394 |
| Overige mutaties | 0 | 9 |
| | 292.383 | 333.068 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.641.128 | 1.497.801 |
| Cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen | 1.469.804 | 1.320.749 |
| | 3.110.932 | 2.818.550 |

De cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen bedragen € 1.470 miljoen (2019: € 1.320 miljoen). De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.533 miljoen (2019: € 1.401 miljoen) en is daarmee hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderings-/bijzondere waardeverminderingen ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderings- en bij de herwaarderingsreserve niet.

Presentatiewijziging

In de mutaties in boekjaar 2020 is tevens een verschuiving opgenomen van de cumulatieve herwaarderingsreserve naar de cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs voor een bedrag van € 25,4 miljoen. Deze verschuiving wordt veroorzaakt doordat vorig jaar het onrendabele deel van de investeringen niet in de historische kosten waren opgenomen, omdat de activering tegen marktwaarde heeft plaatsgevonden. Dit is een verschuiving, en dus heeft geen impact de totale balanspositie, noch vermogen of resultaat. Derhalve is deze correctie prospectief verwerkt.

Beleidswaarde

Voor de toelichting met betrekking tot beleidswaarde wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op de balansdatum circa € 2,4 miljard.

WOZ-waarde

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 3.619 miljoen (2019: € 3.254 miljoen).

Eenheden

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 26.576 verhuureenheden (2019: 26.222 verhuureenheden).

(x € 1.000,-)

| ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 5.442 | 5.779 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 2.465 | 1.814 |
| | 7.907 | 7.593 |
| Mutaties | | |
| Investeringen | 60 | 0 |
| Desinvesteringen | -439 | 0 |
| Herwaarderingen | 546 | 651 |
| Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden | -144 | -337 |
| | 23 | 314 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 5.161 | 5.442 |
| Herwaarderingen | 2.769 | 2.465 |
| | 7.930 | 7.907 |

(x € 1.000,-)

| | DE EIGEN HUUR WONINGEN* | SLIMMER KOPEN** |
|---|-------------------------|-----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.135 | 4.307 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 1.937 | 528 |
| | 3.072 | 4.835 |
| Mutaties | | |
| Investeringen | 60 | 0 |
| Desinvesteringen | -106 | -333 |
| Herwaarderingen | 175 | 371 |
| Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden | -144 | 0 |
| | -15 | 38 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.264 | 3.897 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 1.793 | 976 |
| | 3.057 | 4.873 |

*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg 23 Eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2019 25 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 de langlopende schulden 'verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

** Per ultimo boekjaar zijn in totaal 41 woningen verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2019 44 woningen). Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 30% van de marktwaarde. Wonen Limburg heeft het voornemen deze woningen terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder de langlopende schulden 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

(x € 1.000,-)

| VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 42.804 | 27.188 |
| Cumulatieve herwaarderings | -32.375 | -38.546 |
| Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw | 11.844 | 20.952 |
| | 25.006 | 9.594 |
| Mutaties | | |
| Investeringen | 30.913 | 43.870 |
| Investeringen - initiële verkrijgingen | 2.395 | -591 |
| Inbrengwaarde van MVA i.e. naar MVA i.o. | 1.905 | 2.417 |
| Desinvesteringen | -1.648 | -551 |
| Dotatie voorziening | -5.571 | -10.966 |
| Onttrekking voorziening | 4.420 | 12.300 |
| Herclassificatie naar voorraden | -396 | - |
| Subsidie | -2.368 | -738 |
| Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie | -69 | - |
| Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie | -45.204 | -21.223 |
| | -15.624 | -24.518 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 17.797 | 42.804 |
| Cumulatieve waardevermindering | 20.260 | -29.642 |
| Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw | 11.959 | 11.844 |
| | 9.493 | 25.006 |

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 738.000 (2019: € 658.000) aan bouwrente geactiveerd. De rente voor Wonen Limburg heeft 3,06% bedragen.

(x € 1.000,-)

38 MATERIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2020

31-12-2019

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| | | |
|-----------------|---------------|---------------|
| Kantoorgebouwen | 11.181 | 11.244 |
| Vervoermiddelen | 473 | 177 |
| Inventaris | 1.044 | 1.200 |
| Warmtemeters | 295 | 126 |
| | 12.993 | 12.747 |

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

2020

2019

Boekwaarde per 1 januari

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

Mutaties

| | | |
|---------------------------------|------------|-------------|
| Investerings | 1.251 | 219 |
| Desinvesteringen | -1.846 | -10 |
| Afschrijvingen desinvesteringen | 1.769 | 0 |
| Afschrijvingen | -928 | -941 |
| | 246 | -732 |

Boekwaarde per 31 december

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 18.564 | 19.159 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardevermindering | -5.571 | -6.412 |
| | 12.993 | 12.747 |

AFSCHRIJVINGEN

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

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur:

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

VERZEKERINGEN

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

(x € 1.000,-)

| 39 FINANCIËLE VASTE ACTIVA | AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN | VORDERINGEN OP GROEPS- MAATSCHAPPIJEN | LATENTE BELASTING- VORDERING | TOTAAL |
|--|--|--|---|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2020 | 314.339 | 4.414 | 19.730 | 338.483 |
| Investerings | 0 | 0 | 8.602 | 8.602 |
| Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen | 35.482 | 0 | 0 | 35.482 |
| Boekwaarde per 31 december 2020 | 349.821 | 4.414 | 28.332 | 382.567 |

(x € 1.000,-)

| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Wonen Limburg Holding B.V. te Roermond (100%) | 6.772 | 6.577 |
| Wonen Limburg Accent B.V. te Roermond (100%) | 343.049 | 307.762 |
| | 349.821 | 314.339 |

(x € 1.000,-)

| Wonen Limburg Holding B.V. | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 6.577 | 6.959 |
| Aandeel in het resultaat | 195 | -382 |
| Boekwaarde per 31 december | 6.772 | 6.577 |
| Wonen Limburg Accent B.V. | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 307.762 | 283.022 |
| Aandeel in het resultaat | 35.287 | 24.740 |
| Boekwaarde per 31 december | 343.049 | 307.762 |

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Lening U/G Wonen Limburg Holding B.V. | 4.414 | 4.414 |
|--|--------------|--------------|

De lening van Stichting Wonen Limburg aan Wonen Limburg Holding B.V. wordt in 15 jaar afgelost.
Hiermee wordt voldaan aan de nieuwe Woningwet.

(x € 1.000,-)

| LATENTE BELASTINGVORDERINGEN | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Actieve belastinglatentie leningen | 1.099 | 961 |
| Actieve belastinglatentie verplichting uit hoofde van extendible leningen | 9.496 | 5.675 |
| Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel | 8.803 | 6.399 |
| Actieve belastinglatentie van vervroegd afgeloste hoogrentende leningen | 8.934 | 6.695 |
| | 28.332 | 19.730 |

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 28,7 jaar.

(x € 1.000,-)

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VOOR VERKOOP BESTEMD BEZIT | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 0 | 132 |
| Mutatie boekjaar | 0 | -132 |
| Boekwaarde per 31 december | 0 | 0 |

(x € 1.000,-)

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE LENINGEN | 2020 | 2019 |
|---|--------------|-------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 961 | 978 |
| Mutatie boekjaar | 138 | -17 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.099 | 961 |

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

Het nominale waarde verschil bedraagt € 5,5 miljoen (2019: € 5,9 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,845%.

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,0% voor de periode 2021-2025.

(x € 1.000,-)

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN EXTENDIBLE LENINGEN | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 5.675 | 5.332 |
| Mutatie boekjaar | 3.821 | 343 |
| Boekwaarde per 31 december | 9.496 | 5.675 |

De vorming van de verplichting uit hoofde van leningen is fiscaal niet meer toegestaan. Commercieel wordt deze verplichting wel nog steeds opgenomen. De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde.

Het nominale waarde verschil bedraagt € 44,1 miljoen (2019: € 32,5 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt 1,845%.

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,0% voor de periode 2021-2025.

(x € 1.000,-)

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE FISCAAL AFSCHRIJVINGSPOTENTIEEL | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 6.399 | 2.772 |
| Mutatie boekjaar | 2.404 | 3.627 |
| | 8.803 | 6.399 |

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

Het nominale waardeverschil bedraagt € 42,1 miljoen (2019: € 27,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,845%.

De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 35,2 miljoen (2019: € 22,0 miljoen).

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,0% voor de periode 2021-2025.

(x € 1.000,-)

| ACTIEVE BELASTINGLATENTIE VAN VERVROEGD AFGELOSTE HOOGRENTENDE LENINGEN | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 6.695 | 6.604 |
| Mutatie boekjaar | 2.239 | 91 |
| Boekwaarde per 31 december | 8.934 | 6.695 |

In 2018 is besloten om langlopende leningen met een hoog rentepercentage vervroegd af te lossen. De boeterente op deze leningen bedraagt € 48,5 miljoen. De rente is in de jaarrekening ten laste van het resultaat gebracht. Omdat er geen zekerheid bestaat over de fiscale aftrekbaarheid van de boeterente, heeft Wonen Limburg deze boeterente voor de fiscale positie niet ten laste van het fiscale resultaat gebracht, maar bij de leningen geactiveerd. Het verschil dat als gevolg van de boeterente tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen ontstaat, wordt gedurende de restant looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst gebracht. Dit leidt tot een tijdelijk verrekenbaar verschil.

De nominale waarde van het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering bedraagt € 38,8 miljoen (2019: € 47,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 1,845%.

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,0% voor de periode 2021-2025.

Alle latenties hebben over het algemeen een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

| OVERIGE VORDERINGEN | 2020 | 2019 |
|---------------------|------|------|
|---------------------|------|------|

HERSTRUCTURERING DERIVATENPORTEFEUILLE

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 20.972 | 0 |
| Herstructurering derivatenportefeuille | 41.774 | 21.303 |
| Amortisatie | -749 | -331 |
| Boekwaarde per 31 december | 61.997 | 20.972 |

In 2020 zijn derivaten met breakclausules doorgezakt in vastrentende leningen (drie) en is één derivaat afgekocht tegen de negatieve marktwaarde.

Op het moment van doorzak/afkoop is een actiefpost opgenomen. Deze post is gelijk aan het agio in de langlopende schulden (waarin de hogere toekomstige te betalen rente) en de negatieve marktwaarde van het afgekochte derivaat. Deze actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps. Deze post loopt, evenals het agio onder de langlopende schulden, af conform de oorspronkelijke derivatencontracten.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 1,6 miljoen en is opgenomen in de boekwaarde per 31 december 2020.

(x € 1.000,-)

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

40 VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop

| | | |
|-------------------|-------|-------|
| Verkrijgingsprijs | 3.737 | 3.210 |
|-------------------|-------|-------|

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 29 verhuurbare eenheden (2019: 26 verhuurbare eenheden).

De verwachting is dat deze 29 eenheden met een boekwaarde van € 3,7 miljoen binnen een jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde

OVERIGE VOORRADEN

| | | |
|--------------------------------------|------------|----------|
| Vervaardigingsprijs | 660 | 0 |
| Voorziening voor verwachte verliezen | -258 | 0 |
| | 402 | 0 |

De post overige voorraden bestaat uit 1 grondpositie (2019: 0 grondposities)

Dit betreft uit sloop ontstane kavels die in de loop van 2021 verkocht zullen worden.

41 VORDERINGEN

Huurdebiteuren

| | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Te vorderen huren zittende huurders | 1.372 | 1.545 |
| Te vorderen huren vertrokken huurders | 2.945 | 3.812 |
| | 4.317 | 5.357 |
| Voorziening wegens oninbaarheid | -1.678 | -2.281 |
| | 2.639 | 3.076 |

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

(x € 1.000,-)

| | AANTAL HUURDERS | AANTAL HUURDERS | BEDRAG ACHTERSTAND | BEDRAG ACHTERSTAND |
|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 31-12-2020 | 31-12-2019 | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
| Achterstand | | | | |
| tot en met 1 maand | 787 | 927 | 456 | 526 |
| 2 t/m 3 maanden | 237 | 279 | 178 | 263 |
| 4 maanden en meer | 471 | 466 | 739 | 756 |
| | 1.495 | 1.672 | 1.373 | 1.545 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Voorziening dubieuze huurdebiteuren | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 2.281 | 1.635 |
| Dotatie voorziening dubieuze debiteuren | 1.467 | 1.149 |
| Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten | -2.070 | -503 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.678 | 2.281 |

(x € 1.000,-)

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|------------|------------|
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | | |
| Wonen Limburg Holding B.V. | 0 | 81 |
| Wonen Limburg Accent B.V. | 0 | 268 |
| | 0 | 349 |

| | | |
|---|-------|----|
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | |
| Vennootschapsbelasting | 2.523 | 28 |

| | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Overige vorderingen | | |
| Margin calls | 43.526 | 51.745 |
| Overige posten | 364 | 483 |
| Te verrekenen leveringen en diensten | 4.277 | 4.802 |
| | 48.167 | 57.030 |

Bij de margin calls is een tweewekelijkse verrekening van toepassing op basis van de actuele rentestanden. Hierdoor is het mogelijk dat deze post niet binnen 1 jaar afloopt.

| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| Overlopende activa | | |
| Vooruitbetaalde verzekeringspremie | 0 | 11 |
| Nog te ontvangen verkoop woningen | 153 | 315 |
| Nog te ontvangen facturen projecten | 621 | 434 |
| Overige posten | 562 | 172 |
| | 1.336 | 932 |

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 42 LIQUIDE MIDDELEN | | |
| Rekening courant banken | 23.345 | 17.908 |
| Overige bank/spaartegoeden | 0 | 250 |
| Kas | 10 | 7 |
| | 23.355 | 18.165 |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

(x € 1.000,-)

PASSIVA**43 EIGEN VERMOGEN****HERWAARDERINGSRESERVE**

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

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2019 is als volgt:

(x € 1.000,-)

| | HERWAARDERINGS- RESERVE DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE | HERWAARDERINGS- RESERVE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | TOTAAL |
|--|--|---|------------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2019 | 1.159.200 | 1.589 | 1.160.789 |
| Realisatie uit hoofde van verkoop | -7.478 | 0 | -7.478 |
| Realisatie uit hoofde van sloop | -739 | 0 | -739 |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 265.054 | 346 | 265.400 |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde | -14.804 | -68 | -14.872 |
| Boekwaarde per 31 december 2019 | 1.401.233 | 1.867 | 1.403.100 |

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2020 is als volgt:

(x € 1.000,-)

| | HERWAARDERINGS- RESERVE DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE | HERWAARDERINGS- RESERVE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | TOTAAL |
|--|--|---|------------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2020 | 1.401.233 | 1.867 | 1.403.100 |
| Correctie beginbalans | -22.702 | 0 | -22.702 |
| Realisatie uit hoofde van verkoop | -14.915 | -82 | -14.997 |
| Realisatie uit hoofde van sloop | -483 | 0 | -483 |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 202.211 | 202 | 202.413 |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde | -32.366 | -114 | -32.480 |
| Overige mutaties | 85 | -80 | 5 |
| Boekwaarde per 31 december 2020 | 1.533.063 | 1.793 | 1.534.856 |

WETTELIJKE RESERVES

De wettelijke reserve deelneming heeft betrekking op de herwaarderingsreserve die is gevormd bij Wonen Limburg Accent B.V.

(x € 1.000,-)

| WETTELIJKE RESERVE | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Wettelijke reserve deelneming | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 114.332 | 97.330 |
| Toename ten laste van de overige reserves | 23.951 | 17.002 |
| Boekwaarde per 31 december | 138.283 | 114.332 |

OVERIGE RESERVES

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 398.874 | 455.177 |
| Uit resultaatbestemming | 287.989 | 203.009 |
| Afname ten gunste van de wettelijk reserve deelneming | -23.951 | -17.002 |
| Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve | -131.760 | -242.310 |
| Boekwaarde per 31 december | 531.152 | 398.874 |

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2020

De Raad van Bestuur stelt vast dat het resultaat van het lopend boekjaar deels wordt toegevoegd aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet verwerkt in voorliggende jaarrekening.

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.

(x € 1.000,-)

| ONVERDEELDE WINST | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 287.989 | 203.009 |
| Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar | -287.989 | -203.009 |
| Onverdeeld resultaat boekjaar | 276.735 | 287.989 |
| Boekwaarde per 31 december | 276.735 | 287.989 |

(x € 1.000,-)

| 44 VOORZIENINGEN | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | | |
| Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen | 11.959 | 11.844 |
| Voorziening verduurzaming | 34.068 | 61.583 |
| | 46.027 | 73.427 |

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Voorziening investeringsverlies nieuwbouw en herstructureringen | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 11.844 | 20.952 |
| Dotatie in het boekjaar | 5.571 | 5.554 |
| Onttrekking | -4.420 | -1.262 |
| Overige mutaties | -425 | 808 |
| Uitgaven | -612 | -14.208 |
| Boekwaarde per 31 december | 11.959 | 11.844 |

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

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Voorziening verduurzaming | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 61.583 | 30.424 |
| Dotatie | 0 | 49.936 |
| Onttrekking | -20.708 | -18.777 |
| Vrijval voorziening | -6.807 | 0 |
| Boekwaarde per 31 december | 34.068 | 61.583 |

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 tijdswaarde 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,-)

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|------------------------------|------------|------------|
| Overige voorzieningen | | |
| Loopbaanontwikkelingsbudget | 123 | 113 |
| Uitgestelde beloningen | 524 | 499 |
| | 647 | 612 |

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Loopbaanontwikkelingsbudget | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 114 | 286 |
| Dotaties/vrijval | 65 | -94 |
| Onttrekkingen | -56 | -79 |
| Boekwaarde per 31 december | 123 | 113 |
| Uitgestelde beloningen | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 499 | 488 |
| Dotatie | 40 | 28 |
| Onttrekking | -15 | -17 |
| Boekwaarde per 31 december | 524 | 499 |

De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

(x € 1.000,-)

| 45 LANGLOPENDE SCHULDEN | 2020 | AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2021 | RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR | RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR |
|---|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Schulden aan overheid | 28.477 | 1.821 | 7.945 | 18.711 |
| Schulden aan banken | 1.029.746 | 15.736 | 186.207 | 827.803 |
| Overige schulden | 44.112 | 0 | 0 | 0 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 5.467 | 0 | 5.467 | 0 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.107.802 | 17.557 | 199.619 | 846.514 |

(x € 1.000,-)

| SCHULDEN AAN OVERHEID | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 34.220 | 36.546 |
| Aflossing | -5.743 | -2.327 |
| Boekwaarde per 31 december | 28.477 | 34.219 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -1.821 | -2.747 |
| Langlopend deel per 31 december | 26.656 | 31.472 |

| SCHULDEN AAN BANKEN | 2020 | 2019 |
|---|------------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 924.567 | 857.544 |
| Bij: nieuwe leningen | 188.350 | 83.000 |
| Agio agv herstructurering derivatenportefeuille | 30.309 | 21.303 |
| Amortisatie | -620 | -331 |
| Aflossingen | -112.860 | -36.949 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.029.746 | 924.567 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -15.736 | -58.542 |
| Langlopend deel per 31 december | 1.014.010 | 866.025 |

In 2020 is agio ontstaan door de doorzak van drie derivaten met breakclausules in leningen. Deze post wikkelt, evenals de overige vordering herstructurering derivatenportefeuille, af conform de oorspronkelijke derivatencontracten.

Rente- en kasstroomrisico

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

(x € 1.000,-)

| RENTEPERCENTAGE | EURO | RESTERENDE LOOPTIJD | EURO |
|------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| Roll over | | < 1 jaar (kortlopend) | 16.210 |
| 0% - 1% | 297.444 | van 1 tot 5 jaar | 144.838 |
| 1% - 2% | 199.009 | van 5 tot 10 jaar | 846.514 |
| 2% - 3% | 81.462 | | |
| 3% - 4% | 214.864 | | |
| 4% - 5% | 205.907 | | |
| 5% - 6% | 7.355 | | |
| > 6% | 1.521 | | |
| Totaal | 1.007.526 | | |

(x € 1.000,-)

| OVERIGE SCHULDEN | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 32.498 | 21.326 |
| Bij: afwaardering in boekjaar | 11.614 | 11.172 |
| Boekwaarde per 31 december | 44.112 | 32.498 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | |
| Slimmer kopen | 4.385 | 4.786 |
| De eigen huurwoningen | 1.082 | 1.201 |
| | 5.467 | 5.987 |

(x € 1.000,-)

| | SLIMMER KOPEN | DE EIGEN HUURWONINGEN |
|---|--------------------------|----------------------------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 4.786 | 1.201 |
| Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar | -330 | -119 |
| Herwaardering | -71 | 0 |
| Boekwaarde per 31 december | 4.385 | 1.082 |

(x € 1.000,-)

46 KORTLOPENDE SCHULDEN
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Schulden aan overheid | 1.821 | 2.747 |
| Schulden aan banken | 15.736 | 58.542 |
| | 17.557 | 61.289 |

Onder het kortlopend deel van de schulden aan banken is het kortlopende deel van het agio opgenomen voor circa € 1,3 miljoen.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

| | | |
|---------------------------|-------|-------|
| Schulden aan leveranciers | 3.209 | 4.577 |
|---------------------------|-------|-------|

Schulden aan groepsmaatschappijen

| | | |
|---------------------------|-----|-----|
| Wonen Limburg Accent B.V. | 103 | 108 |
|---------------------------|-----|-----|

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Vennootschapsbelasting | 6.263 | 747 |
| Omzetbelasting | 6.107 | 6.556 |
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen | 737 | 703 |
| | 13.107 | 8.006 |

Overige schulden

| | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Te verrekenen leveringen en diensten | 4.923 | 4.715 |
| Overige posten | 138 | 51 |
| | 5.061 | 4.766 |

31-12-2020
31-12-2019
Overlopende passiva

| | | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Niet vervallen rente | 9.534 | 10.503 |
| Disagio leningen Mooiland | 996 | 1.439 |
| Vooruitontvangen huur | 1.356 | 1.205 |
| Nog te ontvangen facturen | 1.076 | 1.943 |
| Overige | 698 | 623 |
| | 13.660 | 15.713 |

Van de post Disagio leningen Mooiland heeft een bedrag van circa € 550.000 een looptijd > 1 jaar. De jaarlijkse vrijval bedraagt circa € 443.000. De vrijval is opgenomen onder de post overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN ALGEMEEN

Voor de toelichting wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening met uitzondering van hetgeen hieronder vermeld.

DOELSTELLINGEN EN BELEID INZAKE BEHEER FINANCIËLE RISICO'S

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wonen Limburg loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonen Limburg risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft Wonen Limburg renteswaps afgesloten, zodat zij variabele rente ontvangt en vaste rente betaalt.

Stichting Wonen Limburg wil een renterisico hebben van maximaal 15% van het vreemd vermogen gedurende het jaar. Door het maximum te handhaven kunnen risicovolle rentepieken voorkomen worden en daarmee wordt het renterisico begrensd. Hierbij gaat Stichting Wonen Limburg uit van de som van de rente- en opslagconversies en eindaflossingen die geherfinancierd worden, uitgedrukt als percentage van de totale leningportefeuille.

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

| RENTERISICO | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------|------|------|------|------|------|
| | 8,8% | 8,0% | 5,7% | 5,0% | 5,7% |

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERLICHTINGEN EN NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA

A. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Stichting Wonen Limburg een aangegane obligoverplichting van €41,2 miljoen (2019: € 38,2 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSWdeelnemers over te nemen.

Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Dit risico is nagenoeg niet te kwantificeren. Er zijn geen aanwijzingen dat de corporatie wordt aangesproken, derhalve is er geen voorziening voor dit risico getroffen.

B. AANGEGANE VERPLICHTINGEN

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 2,1 miljoen (2019: € 4,4 miljoen).

Daarnaast zijn er ten aanzien van de energie-investeringen verplichtingen voor € 56,8 miljoen (2019: € 103 miljoen) aangegaan, waarvoor reeds een voorziening is getroffen voor € 34 miljoen (2019: € 61,5 miljoen).

C. FISCALITEIT

Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting (en met ingang van 1 april 2015 voor de BTW) waarin verder zijn opgenomen Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. is hieraan per 19 december 2017 toegevoegd. Per 1 maart 2018 is Wonen Limburg Accent B.V. onderdeel

van de fiscale eenheid voor de BTW en in de periode voorafgaand (vanaf 15 december 2017) werd reeds aan de voorwaarden voor een fiscale eenheid voldaan.

Stichting Wonen Limburg neemt de over het resultaat af te dragen vennootschapsbelasting van de gehele fiscale eenheid voor haar rekening. Wonen Limburg Accent B.V. doet binnen de fiscale eenheid zelfstandig aangifte voor de BTW. Op grond van het feit dat Stichting Wonen Limburg deel uitmaakt van de fiscale eenheid is zij hoofdaansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid.

D. VOF LOVERBOSCH EN VOF LEEDE

Wonen Limburg Beheer Deelnemingen B.V. is firmant van VOF Centrumplan Leende en Wonen Limburg Participaties B.V. en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van deze vennootschappen. Daarnaast is gedurende 2020 VOF Loverbosch geliquideerd, waarvoor Wonen Limburg Participaties B.V. tot dat moment ook hoofdelijk aansprakelijk was.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Minister Ollongren heeft op 17 februari 2021 besloten dat de huren voor alle sociale huurwoningen op 1 juli 2021 niet worden verhoogd. Deze huurbevrozing geldt ook voor alle onzelfstandige woningen, kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De huren van alle woningen van de Toegelaten Instelling (Wonen Limburg). Ook de DAEB-huurders van Accent ontvangen geen huurverhoging. Hierdoor mist de Wonen Limburg een huurverhoging van 1,4%. Het effect van deze maatregel op de beleidswaarde is een afslag van € 19.659.006,-.

Daarnaast is de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen in werking getreden. Deze wet houdt in dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Deze Wet geldt niet voor de bewoners van Wonen Limburg Accent. Toch passen we de huurverlaging ook voor de DAEB-huurders van Accent toe. Ingangsdatum huurverlaging is in principe 1 mei 2021. Het effect van deze maatregel op de beleidswaarde is een afslag van € 11.770.438,-.

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.

10.6 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € 1.000,-)

| NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| 47 HUUROPBRENGSTEN | | |
| Woningen en woongebouwen | 157.335 | 152.411 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 3.807 | 3.817 |
| | 161.142 | 156.228 |
| Huurderving wegens leegstand | -1.731 | -1.543 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | -1.466 | -1.149 |
| | 157.945 | 153.536 |
| De huurderving wegens leegstand bedraagt 1,07% van de bruto-jaarhuur (vorig boekjaar 0,99%). | | |
| De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,49%. | | |
| 48 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN | | |
| Leveringen en diensten | 4.038 | 3.810 |
| Huurdersonderhoud e.d. | 1.269 | 1.248 |
| Vergoedingsderving wegens leegstand | -103 | -59 |
| | 5.204 | 4.999 |
| Te verrekenen met huurders | -715 | 907 |
| | 4.489 | 5.906 |
| De vergoedingsderving bedraagt 1,94% (vorig jaar 1,17%) van de vergoeding. | | |
| 49 LASTEN SERVICECONTRACTEN | | |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 4.510 | 4.986 |
| Huurdersonderhoud e.d. | 1.249 | 1.239 |
| | 5.759 | 6.225 |
| 50 OVERHEIDSBIJDRAGEN | | |
| Bijdrage van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden | 83 | 45 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| 51 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN | | |
| Gas, water, elektra leegstand | 34 | 48 |
| Overige lasten | 952 | 765 |
| Subtotaal | 986 | 813 |
| Toegerekend via kostenverdeelstaat | | |
| Lonen en salarissen | 6.224 | 5.749 |
| Sociale lasten | 1.070 | 957 |
| Pensioenlasten | 970 | 899 |
| Overige personeelskosten | 1.312 | 1.859 |
| Huisvestingskosten | 382 | 336 |
| Algemene kosten | 3.437 | 3.993 |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | 483 | 570 |
| Afschrijvingen onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie | 428 | 441 |
| Subtotaal toegerekend via kostenverdeelstaat | 14.306 | 14.804 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | | |
| Vergoedingen voor administratie | -186 | -177 |
| Overige baten | -151 | -22 |
| Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten | -44 | -39 |
| Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V. | -1.816 | -2.190 |
| Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten | -2.197 | -2.428 |
| Overige bedrijfslasten | | |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 13.095 | 13.189 |

(x € 1.000,-)

| LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Salarissen | 13.248 | 12.133 |
| Sociale lasten | 2.040 | 1.978 |
| Pensioenlasten | 2.228 | 1.896 |
| | 17.516 | 16.007 |

PERSONEELSLEDEN

Gedurende het jaar 2020 had Wonen Limburg gemiddeld 230 werknemers in dienst (2019: 217).

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Onderverdeeld naar:

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Wonen & Vastgoed | 73,43 | 72,82 |
| Mens & Maatschappij | 121,58 | 84,83 |
| Bestuur & Staf | 34,51 | 59,55 |
| | 229,52 | 217,20 |

| BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
|------------------------------------|-------------|-------------|

(x € 1.000,-)

De bezoldiging van de twee bestuurders over het boekjaar 2020 bedroeg in totaal € 400.771 (2019: € 386.736).

52 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kosten niet planmatig onderhoud | 18.507 | 18.870 |
| Kosten planmatig onderhoud | 23.704 | 22.528 |
| Totaal lasten onderhoud | 42.211 | 41.398 |

Toegerekend via kostenverdeelstaat

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Lonen en salarissen | 2.322 | 2.210 |
| Sociale lasten | 393 | 368 |
| Pensioenlasten | 350 | 345 |
| Overige personeelskosten | 566 | 993 |
| Huisvestingskosten | 147 | 122 |
| Algemene kosten | 1.564 | 1.706 |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | 241 | 285 |
| Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie | 165 | 160 |
| Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V. | -439 | -572 |
| Subtotaal | 5.309 | 5.617 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten | 47.520 | 47.015 |
|---|---------------|---------------|

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| 53 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT | | |
| Belastingen | 8.308 | 7.913 |
| Verzekeringen | 653 | 634 |
| Verhuurderheffing | 17.352 | 15.517 |
| Erfpacht | 65 | 63 |
| | 26.378 | 24.127 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 69.765 | 68.931 |
| NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING | 2020 | 2019 |
| 54-55 NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING | | |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 200 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 4 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 196 |
| NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE | 2020 | 2019 |
| 56 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 15.075 | 16.884 |
| Verkoopkosten | -895 | -1.090 |
| Beheervergoeding Wonen Limburg Accent B.V. | 36 | 62 |
| Toegerekende organisatie kosten | -476 | -659 |
| | 13.740 | 15.197 |
| 57 BOEKWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 10.857 | 11.456 |
| Totaal netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 2.883 | 3.741 |
| WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | 2020 | 2019 |
| 58 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Mutatie voorziening onrendabele investeringen energie verduurzaming | 6.634 | -49.937 |
| Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling | -5.727 | -10.326 |
| Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling | 2.427 | 10.554 |
| Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling | 743 | 667 |
| Vastgoedontwikkeling | -1.321 | 943 |
| | 2.756 | -48.099 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| 59 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Waardeverandering bestaand bezit | 220.957 | 292.948 |
| Het totaalbedrag van de niet-gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 24,9 miljoen en een toename van € 245,8 miljoen | | |
| 60 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | | |
| Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen | 439 | 139 |
| Waardeverandering Eigen huurwoningen | 175 | 345 |
| | 614 | 484 |
| 61 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP | | |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 276 | 446 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 224.603 | 245.779 |
| NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN | 2020 | 2019 |
| 62 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN | | |
| Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie | 233 | 233 |
| Opbrengsten van VoV-activiteiten | 133 | 55 |
| Opbrengsten van overige dienstverlening | 395 | 301 |
| Opbrengsten verkoop roerende zaken t.d.v. exploitatie | -9 | 8 |
| Beheervergoeding Warmtelevering Wonen Limburg | 220 | 0 |
| | 972 | 597 |
| 63 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN | | |
| Exploitatieovereenkomst Warmtelevering Wonen Limburg | 666 | 0 |
| Kosten van VoV-activiteiten | 110 | 2 |
| Overige lasten | 119 | 407 |
| | 895 | 409 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 76 | 188 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| 64 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN | | |
| Treasury | 89 | 89 |
| Presentie- en vacatiegelden Raad van Commissarissen | 109 | 109 |
| Overige bestuurskosten | 134 | 127 |
| Kosten externe controle | 206 | 225 |
| Personeelsvereniging | 5 | 4 |
| Bijdrage Aw | 119 | 131 |
| | 662 | 685 |

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| 65 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID | | |
| Leefbaarheidskosten | 2.575 | 2.008 |
| Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid | 5.807 | 5.053 |
| Overige personeelskosten | 702 | 1.009 |
| Huisvestingskosten | 275 | 232 |
| Algemene kosten | 2.314 | 2.300 |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | 241 | 285 |
| Afschrijvingen Onroerende en roerende overige zaken ten dienste van de exploitatie | 309 | 305 |
| | 12.223 | 11.192 |

| FINANCIËLE BATEN EN LASTEN | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| 66 OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN | | |
| Rente Wonen Limburg Holding B.V. | 81 | 81 |

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| 67 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN | | |
| Rente spaar- en beleggingsrekeningen | -2 | 1 |
| Vrijval disagio leningen Mooiland | 443 | 443 |
| Overige rentebaten | 266 | 141 |
| | 707 | 585 |
| 68 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN | | |
| Rente leningen overheid | -1.037 | -1.104 |
| Rente leningen banken | -24.796 | -25.848 |
| Waardeveranderingen van extensible leningen | -11.744 | -11.172 |
| Overige rentelasten en bankkosten | -505 | -447 |
| Rentelasten leningen aan groepsmaatschappijen | -79 | -198 |
| | -38.161 | -38.769 |
| Financiële baten en lasten | -37.373 | -38.103 |
| 69 BELASTINGEN | | |
| <i>Belastingdruk winst-en-verliesrekening</i> | | |
| De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten: | | |
| Vennootschapsbelasting | -14.419 | -9.135 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. woningverkopen | 0 | -132 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil leningen | 140 | -17 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil verplichting uit hoofde van extendible leningen | 3.821 | 342 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel | 2.402 | 3.627 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. vervroegd afgeloste hoogrentende leningen | 2.239 | 91 |
| | -5.817 | -5.224 |

(x € 1.000,-)

| AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Commercieel resultaat voor belastingen | 247.261 | 268.472 |
| Fiscaal meer onderhoudslasten / minder activeren | -21.614 | -20.355 |
| Fiscale afschrijving op vastgoed in exploitatie | -3.141 | -2.987 |
| Elimineren commerciële waardeveranderingen vastgoed | -226.606 | -244.169 |
| Vorming herinvesteringsreserve | -8.589 | -4.475 |
| Overige | -2.491 | -5.912 |
| Fiscaal resultaat verkopen uit projecten | 0 | 319 |
| Fiscale terugname afwaardering o.b.v. WOZ-waarde | 27.836 | 48.266 |
| Elimineren commerciële mutatie verplichting extendible derivaten | 11.744 | 11.172 |
| Generieke renteaftrekbeperking (ATAD) | 16.249 | 16.770 |
| Overige | 1.357 | 758 |
| Aanwending compensabele verliezen | 0 | -31.423 |
| Belastbaar bedrag | 42.006 | 36.436 |
| Belastingbedrag 19,00% over € 200.000 (belastingjaar 2019) | 0 | 38 |
| Belastingbedrag 16,50% over € 200.000 (belastingjaar 2018) | 33 | 0 |
| Belastingbedrag 25,00% over meerdere | 10.451 | 9.059 |
| Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar | 10.484 | 9.097 |
| <i>Acute belastinglast/bate:</i> | | |
| 2017 | 0 | 0 |
| 2018 | -1.341 | 0 |
| 2019 | 5.274 | 39 |
| 2020 | 10.485 | 0 |
| Totaal acute belastinglast/bate | 14.418 | 9.136 |
| <i>Mutatie latente belastingen:</i> | | |
| 2019 | -8.602 | -3.912 |
| Totaal latente belastinglast/bate | -8.602 | -3.912 |
| Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening | 5.816 | 5.224 |
| Totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen | 2,35% | 1,95% |

De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 2,35% (2019: 1,95%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2020 veroorzaakt door de mutatie in de diverse latenties (vastgoed in exploitatie, hoogrentende leningen, leningen (extendible en overige) en verschillen in de acute belastingdruk.

(x € 1.000,-)

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| 70 RESULTAAT UIT DEELNEMINGEN | | |
| Resultaat deelneming Wonen Limburg Holding B.V. | 195 | -382 |
| Resultaat deelneming Wonen Limburg Accent B.V. | 35.287 | 24.740 |
| | 35.482 | 24.358 |

Stichting Wonen Limburg heeft de resultaten van haar deelnemingen Wonen Limburg Holding B.V.
en Wonen Limburg Accent B.V. verwerkt.

10.7 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING WONEN LIMBURG

De toepasselijke bezoldigingsklasse welke van toepassing is voor de topfunctionarissen van Stichting Wonen Limburg is klasse H. De WNT is van toepassing op Stichting Wonen Limburg. Het voor Stichting

Wonen Limburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 201.000. Op grond van het voorgaande kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Stichting Wonen Limburg

(x € 1,-)

BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

W.N. HAZEU
DIRECTEUR-
BESTUURDER

G.G.M.P. PEETERS
DIRECTEUR-
BESTUURDER

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

GEGEVENS 2020

| | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 |
|--|---------------|---------------|
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja |

BEZOLDIGING

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 174.922 | 175.617 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 25.349 | 24.883 |
| Subtotaal | 200.271 | 200.500 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 201.000 | 201.000 |
| -/- Onverschuldigt betaald bedrag | - | - |
| Bezoldiging | 200.271 | 200.500 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. |

GEGEVENS 2019

| | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 |
|--|---------------|---------------|
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | | |
| Omvang dienstverband 2019 (in fte) | 1,0 | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja |

BEZOLDIGING

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 169.765 | 169.808 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 23.666 | 23.497 |
| Subtotaal | 193.431 | 193.305 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 194.000 | 194.000 |
| Bezoldiging | 193.431 | 193.305 |

(x € 1,-)

| TOEZICHTHOUDENDE TOPFUNCTIONARISSEN | I.M. KOOPMANS | P.H.M. SMEETS | C.P.W.J. STIENEN | G.H.J. VAN DER LUIJT |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------------|
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------------|

GEGEVENS 2020

| Functiegegevens | VOORZITTER | LID | LID | LID |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | | |
| Bezoldiging | 24.150 | 16.200 | 16.200 | 16.200 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 30.150 | 20.100 | 20.100 | 20.100 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | - | - | - | - |

GEGEVENS 2019

| Functiegegevens | VOORZITTER | LID | LID | LID |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/07 - 31/12 | 01/07 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | | |
| Bezoldiging | 22.450 | 15.000 | 7.562 | 7.562 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 29.100 | 19.400 | 9.780 | 9.780 |

| P.W. HOOGERS | A.I.H. VAN WANING |
|-----------------|----------------------|
|-----------------|----------------------|

GEGEVENS 2020

| Functiegegevens | LID | LID |
|---|---------------|---------------|
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 - 31/12 | 17/12 - 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | 16.200 | 664 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 20.100 | 824 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | - | - |

GEGEVENS 2019

| Functiegegevens | P.W. HOOGERS | J. STELLINGSMA | J.T. COPPUS | T.J. HOUBIERS |
|---|-----------------|-------------------|----------------|------------------|
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/07 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 30/06 | 01/01 - 30/06 |
| Bezoldiging | | | | |
| Bezoldiging | 7.562 | 15.000 | 7.438 | 7.438 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 9.780 | 19.400 | 9.620 | 9.620 |

In 2020 hebben geen beëindigingsuitkeringen plaatsgevonden.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 22 april 2021.

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 22 april 2021.

Raad van Bestuur

G.G.M.P. Peeters

Raad van Commissarissen

I.M. Koopmans

P.H.M. Smeets

C.H.J. van der Luijt

C.P.W.J. Stienen

P.W. Hoogers

A.I.H. van Waning

11. OVERIGE GEGEVENS 2020

11.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Limburg

A. VERKLARING OVER DE IN JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Wonen Limburg te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Limburg op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Limburg zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

MATERIALITEIT

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 74,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 3,45 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde niet-gecorrigeerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

REIKWIJDTE VAN DE GROEPSCONTROLE

Stichting Wonen Limburg staat aan het hoofd van een groep van organisaties. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Limburg.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significant onderdeel Wonen Limburg Accent B.V. Bij dit groepsonderdeel hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij het groepsonderdeel, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

REIKWIJDTE VAN FRAUDE EN NIET-NALEVING VAN WET- EN REGELGEVING

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de organisatie die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Wonen Limburg en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van Stichting Wonen Limburg beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Wonen Limburg waaronder de compliance & risk officer, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de organisatie die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen; en
- het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Wonen Limburg.

Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Overwegingen ten aanzien van naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de organisatie door inlichtingen in te winnen bij de compliance & risk officer, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de compliance & risk officer uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en ermee rekening houdende met het feit dat het effect

van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk kan variëren, naleving van het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Wonen Limburg onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op woningcorporaties.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de organisatie, voor de mogelijkheid van de organisatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties te inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving

of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

DE KERNPUNTEN VAN ONZE CONTROLE

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening.

De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd en gerapporteerd in het auditplan, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

KERNPUNT 1: DE WAARDERING VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

OMSCHRIJVING

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 EUR 3,5 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Wonen Limburg. Stichting Wonen Limburg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 79 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek 2020 zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de in- of externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

CONTROLEAANPAK

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersings maatregelen binnen Stichting Wonen Limburg. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 89 – 97 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en de onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 89 – 97 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het uitvoeren van een kwalitatieve analyse waarbij de door de taxateur gehanteerde methodiek is geëvalueerd en of het taxatierapport voldoet aan de richtlijnen van de NRVt. Daarnaast is een inhoudelijke analyse van de gehanteerde parameters (mutatiegraad, disconteringsvoet, huurwaarde en leegwaarde) en ratio's (leegwaarderatio, bruto aanvangs-rendementen en exploitatielasten in relatie tot de huurwaarde) uitgevoerd om de marktconformiteit van de belangrijkste vrijheidsgraden vast te stellen.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

OBSERVATIES

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek aanvaardbaar zijn.

KERNPUNT 2: DE BEPALING EN TOELICHTING VAN DE BELEIDSWAARDE VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

OMSCHRIJVING

Op pagina 98 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wonen Limburg gebaseerd op de door de Aw/WSW voorgeschreven normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De

beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Wonen Limburg, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de beleidswaarde en daarvan afgeleide financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

CONTROLEAANPAK

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 98 – 101 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket;
- de juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

OBSERVATIE

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek aanvaardbaar zijn.

KERNPUNT 3: DE VERWERKING EN TOELICHTING VAN DE DERIVATEN

OMSCHRIJVING

Stichting Wonen Limburg beschikt over een derivatenportefeuille om de renterisico's te beperken. De derivatenportefeuille is toegelicht in de jaarrekening op pagina 117 tot en met 122. In onze controle hebben wij onder andere specifieke aandacht besteed aan de aanvaardbaarheid van de door Stichting Wonen Limburg gekozen verwerkingswijze van kostprijs-hedge-accounting, de waardering van de embedded derivaten, de juistheid van de gestorte margin call verplichtingen, de verwerking

van de herstructurering van 4 rentederivaten en de juistheid en volledigheid van de in de jaarrekening opgenomen toelichting.

CONTROLEAANPAK

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Wonen Limburg. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 78 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de marktwaarde van de derivaten te controleren hebben wij onder meer de relevante kenmerken van de contracten getoetst, de competentie en de onafhankelijkheid van de externe specialist beoordeeld, vastgesteld dat kostprijs-hedge-accounting terecht is gehanteerd. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het uitvoeren van een effectiviteitstoets. Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de derivaten aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

OBSERVATIE

Uit onze controle blijkt dat de verwerking en toelichting van de derivaten aanvaardbaar is.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- 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 artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- OF REGELGEVING GESTELDE VEREISTEN

BENOEMING

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2004 benoemd als accountant van Stichting Wonen Limburg en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

GEEN VERBODEN DIENSTEN

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat

een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij het groepsonderdeel geselecteerd waarbij een controle van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 22 april 2021
Deloitte Accountants B.V.

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

11.2 STATUTAIRE REGELING WINSTBESTEMMING

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

**BIJLAGE 1: LEEFBAARHEID 2020 (EXCLUSIEF
PERSONEELSKOSTEN) PER GEMEENTE**

| GEMEENTE | BEDRAG |
|-------------------|--------------------|
| Beek | € 3.963 |
| Beekdaelen | € 48.270 |
| Brunssum | € 28.857 |
| Cranendonck | € 1.946 |
| Echt-Susteren | € 18.219 |
| Heerlen | € 271.874 |
| Horst aan de Maas | € 262.605 |
| Kerkrade | € 111.142 |
| Landgraaf | € 18.851 |
| Leudal | € 45.665 |
| Maasgouw | € 51.650 |
| Maastricht | € 22.173 |
| Nederweert | € 55.557 |
| Peel en Maas | € 157.827 |
| Roerdalen | € 132.895 |
| Roermond | € 173.864 |
| Simpelveld | € 5.230 |
| Sittard-Geleen | € 299.440 |
| Someren | € 4.616 |
| Stein | € 57.970 |
| Venlo | € 8.920 |
| Venray | € 339.137 |
| Voerendaal | € 1.980 |
| Weert | € 452.450 |
| TOTAAL | € 2.575.101 |

**BIJLAGE 2: PERSOONLIJKE GEGEVENS RAAD VAN
COMMISSARISSEN EN BESTUUR**

| NAAM | M/V | FUNCTIE | GEB. DATUM | BENOEMD VAN-TOT | HERBE- NOEMBAAR | LID REMUNERATIE COMMISSIE | LID AUDIT- COMMISSIE |
|----------------------|-----|--------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------|
| I.M. Koopmans | V | Voorzitter | 24-07-1967 | 01-07-2013 01-07-2021 | Nee | Voorzitter | Nee |
| J. Stellingsma | M | Vice-voorzitter | 13-12-1956 | 01-07-2017 01-07-2021 | * | Ja | Nee |
| P.H.M. Smeets | M | Lid Huurderscommissaris | 31-01-1959 | 01-07-2013 01-07-2021 | Nee | Nee | Nee |
| C.H.J. van der Luijt | M | Vice-voorzitter (v.a. 19-01-2020) | 15-09-1964 | 01-07-2019 01-07-2023 | Ja | Nee | Voorzitter |
| P.W. Hoogers | M | Lid | 10-02-1954 | 01-07-2019 01-07-2023 | Ja | Ja | Ja |
| C.P.W.J. Stienen | V | Lid Huurderscommissaris | 08-05-1965 | 01-07-2019 01-07-2023 | Ja | Nee | Nee |
| A.I.H. van Waning | V | Lid | 01-02-1970 | 17-12-2020 17-12-2024 | Ja | Nee | Nee |

*De heer Stellingsma is op 19 januari 2020 overleden

BESTUUR

| | | | |
|----------------------|---|----------------------|--|
| Naam | Peeters | Naam | Hazeu |
| Voornaam | Ger | Voornaam | Wim |
| Voorletters | G.G.M.P. | Voorletters | W.N. |
| Geslacht | Man | Geslacht | Man |
| Geboortedatum | 10-10-1956 | Geboortedatum | 20-02-1969 |
| Hoofdfunctie | Bestuurder Wonen Limburg | Hoofdfunctie | Bestuurder Wonen Limburg |
| Benoeming | 15 januari 2011, herbenoemd 15 januari 2019 | Benoeming | 15 januari 2011, herbenoemd 15 januari 2019, einde dienstverband 1 april 2021 |

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Permanente educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten educatie volgen op aandachtsgebieden als strategie, beleid en communicatie, veranderkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering. Over een periode van drie jaar moeten zij in totaal 108 PE-punten behalen. De bestuurders volgden de volgende opleidingen en kennisuitwisselingsbijeenkomsten:

De heer Peeters

- KPMG: goed bestuur en toezicht bij samenwerking (2 PE-punten).
- Kjenning: thema ondermijning met C8 (9 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema sociale structuren en samenlevingsopbouw (13 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema verbinding en vertrouwen (13,5 PE-punten).
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties: masterclass vitaliteit en duurzame inzetbaarheid (2 PE-punten).
- Avicenna Academie voor Leiderschap: Avicenna Worldclass (64 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema complexiteit (14,5 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema energie en duurzaamheid (14 PE-punten).

De heer Hazeu

- Comenius: in-company tweedaagse met thema sociale structuren en samenlevingsopbouw (13 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema verbindingen vertrouwen (13,5 PE-punten).
- Tweedaagse C8: maatschappelijke betrokkenheid in de regio's (9 PE-punten).
- Avicenna Academie voor Leiderschap: leiderschap Practicum Open Mind (33 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema complexiteit (14,5 PE-punten).
- Comenius: in-company tweedaagse met thema energie en duurzaamheid (14 PE-punten).

Met de behaalde PE-punten is ruimschoots voldaan aan de norm die gesteld is voor 2018-2020.

BIJLAGE 3: HOOFD- EN NEVENFUNCTIES BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

BESTUUR

De heer G.G.M.P. Peeters

Bestuurder Wonen Limburg

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt/deelnemingen Wonen Limburg:

- Lid Algemeen Bestuur van Aedes
- Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)
- Lid Platform Limburgse Woningcorporaties (PLW)
- Lid De Vernieuwde Stad (DVS)
- Lid Nationaal Renovatie Platform (NRP)
- Lid Dagelijks Bestuur Ketensamenwerking Zuid

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht, lid Auditcommissie Summa College te Eindhoven
- Voorzitter Raad van Toezicht Effenaar te Eindhoven

De heer W.N. Hazeu

Bestuurder Wonen Limburg

Organen waarin het bestuur de corporatie vertegenwoordigt/deelnemingen Wonen Limburg:

- Chairman working committee on Energy & Construction, Housing Europe Brussel
- Lid De Vernieuwde Stad (DVS)
- Lid Dagelijks Bestuur Thuis in Limburg (TIL)
- Voorzitter Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad Limburg (ROW)
- Lid Platform Limburgse Woningcorporaties (PLW)
- Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)

Nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen Bodemzorg Limburg
- Lid Raad van Toezicht Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO)
- Voorzitter bestuur Stichting Buitenplaats Vaeshartelt in Maastricht
- Lid Maatschappelijke Adviesraad Staatsbosbeheer Limburg

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Mevrouw I.M. Koopmans

Officier van justitie Functioneel Parket te Amsterdam

- Lid Raad van Toezicht Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Tilburg
- Lid Raad van Toezicht van Stichting De Waalboog te Nijmegen (lid K&V)
- Lid Raad van Commissarissen Kanteel Beheer B.V. in Rosmalen (lid AC)

De heer P.H.M. Smeets (namens huurdersorganisaties)

Directeur Bureau Bouwconflict B.V.

- Oprichter en voorzitter Presolve, expertise centrum voor geschillen vrij bouwen
- Arbitrer Raad van Arbitrage voor de Bouw, de stichting Arbitrage Instituut Bouwkunst en het Nederlands Arbitrage Instituut
- Lid Raad van Commissarissen Woningborg NV in Gouda

De heer J. Stellingsma (overleden op 19 januari 2020)

Zelfstandig ondernemer

- Voorzitter Raad van Commissarissen Wooncompagnie, woningcorporatie (lid AC)
- Voorzitter Raad van Toezicht Omring, zorginstelling (lid RC)
- Voorzitter bestuur Lunghealth, social enterprise
- Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Bollenstreek

De heer C.H.J. van der Luijt

Financieel directeur bij SILS te Apeldoorn

- Managing partner NexyZ Corporate Finance te Amsterdam
- Managing partner Famose Fleetmanagement te Hilversum
- Voorzitter Raad van Commissarissen Kleurrijk Wonen te Tiel
- Lid Raad van Commissarissen Thuisvester te Oosterhout

De heer P.W. Hoogers

Adviseur bestuurders

- Lid Raad van Toezicht Lunet Zorg te Eindhoven
- Voorzitter Raad van Toezicht Munttheater te Weert
- Lid Raad van Toezicht Mondriaan te Heerlen

Mevrouw C.P.W.J. Stienen (namens huurdersorganisaties)

Zelfstandig adviseur, auteur, leiderschapscoach en gespreksleider

- Senator Eerste Kamer D66
- Delegatieleider Nederlandse delegatie van de Parlementaire Assemblee van de Raad van Europa
- Voorzitter Raad van Toezicht Bonnefantenmuseum in Maastricht
- Voorzitter Raad van Toezicht What Design Can Do
- Voorzitter Raad van Toezicht Atria (tot 1 april 2020)
- Lid Stichting Raad van Toezicht IISG
- Lid van Raad van Advies Imagine IC
- Lid Raad van Advies Bidayaat
- Bestuurslid Action for Hope

Mevrouw A.I.H. van Waning

Directeur/eigenaar van Cairos B.V. – het bureau voor maatschappelijke impact vraagstukken & programma management

- Bestuurslid FIN-branche vereniging van Vermogensfondsen & Foundations
- Bestuurslid Stichting VanReesKlatte
- Bestuurslid Made Blue Foundation
- Lid van Raad van Toezicht Triocare
- Penningmeester Utrechts Oranje Comité

Een goede buur...

De deur staat altijd open en de koffie is er heerlijk. Het servies misschien niet helemaal jouw smaak, maar toch vertrouwd. Hier kom je graag voor een wijze raad, een vernieuwend idee of een pittige discussie. En andersom, want je haalt het beste in elkaar naar boven. Door rekening te houden met elkaar, verbeteren we samen iedere buurt. We zijn een organisatie waarbij iedereen zich thuis voelt en waar we met passie werken aan de samenleving. Zo verwezenlijken we vol energie onze dromen.



wonen limburg

A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
088 - 385 0800

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

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

Volg ons op:

