

**WONEN
LIMBURG
ACCENT**

Jaarverslag 2023

Blijven ontwikkelen in een markt onder druk

**HART
VOOR
HUREN**





Jaarverslag 2023

Blijven ontwikkelen in een markt onder druk

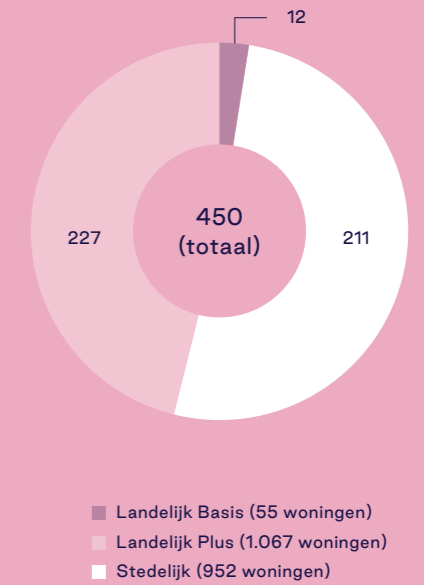
Wonen Limburg Accent in het kort

Cijfers waar we trots op zijn

8,0
KWH-score

94%
Tevreden huurders

Portefeuille per regio (waarde in € mln)



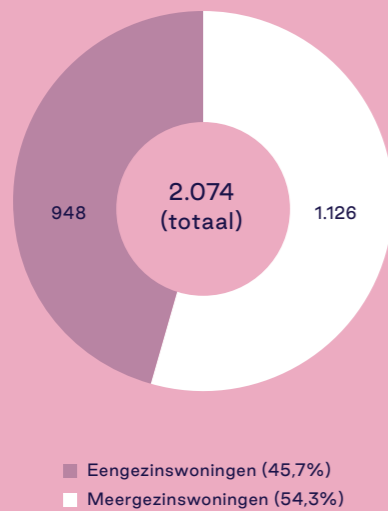
Ons portfolio

2.074
Woningen

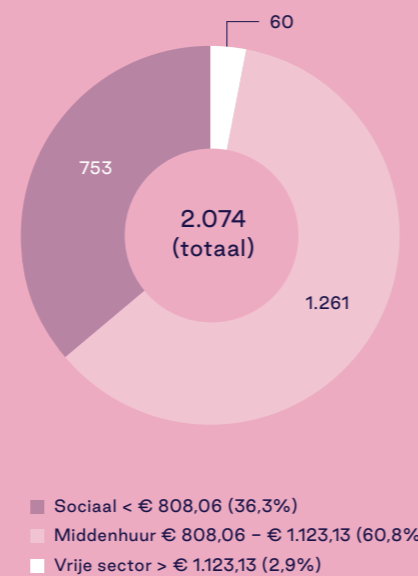
€ 450 mln
Marktwaarde
woningen

€ 859
Gemiddelde huurprijs

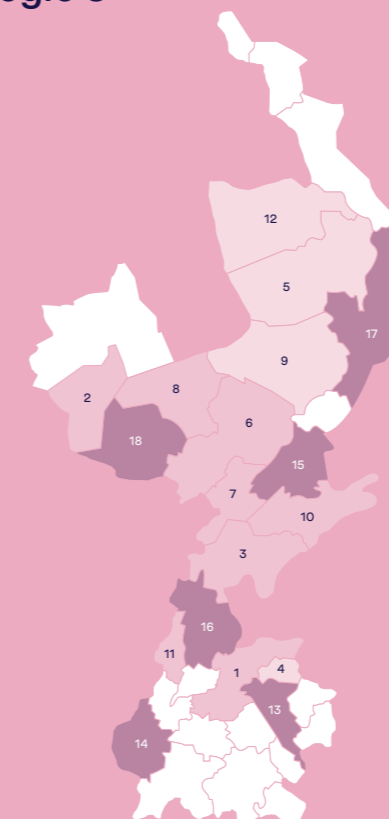
Type woningen
(aantallen)



Huursegmenten
(waarde in € mln)



Regio's



| Gemeenten | aantal woningen | (x € mln.) |
|------------------------|-----------------|------------|
| Landelijk Basis | | |
| 1 Beekdaelen | 4 | 0,9 |
| 2 Cranendonck | 26 | 6,6 |
| 3 Echt-Susteren | 25 | 4,4 |
| | 55 | 11,9 |
| Landelijk Plus | | |
| 4 Brunssum | 22 | 4,1 |
| 5 Horst aan de Maas | 217 | 45,8 |
| 6 Leudal | 10 | 2,6 |
| 7 Maasgouw | 23 | 4,8 |
| 8 Nederweert | 14 | 2,1 |
| 9 Peel en Maas | 308 | 65,8 |
| 10 Roerdalen | 18 | 4,1 |
| 11 Stein | 36 | 8,2 |
| 12 Venray | 419 | 89,5 |
| | 1067 | 227 |
| Stedelijk | | |
| 13 Heerlen | 47 | 9,6 |
| 14 Maastricht | 134 | 33,8 |
| 15 Roermond | 148 | 31,5 |
| 16 Sittard-Geleen | 177 | 39,3 |
| 17 Venlo | 42 | 9,4 |
| 18 Weert | 404 | 87,3 |
| | 952 | 210,9 |

147

Bedrijfsonroerendgoed

€ 33 mln

Bedrijfsonroerendgoed

1.947

Parkeerplaatsen
en overig

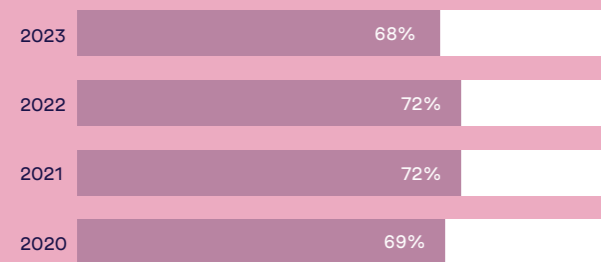
€ 14 mln

Marktwaarde
parkeerplaatsen en overig

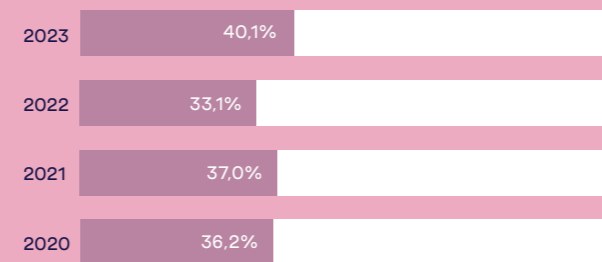
Kengetallen

Balans en resultaten

Solvabiliteit eigen vermogen



Loan to Value

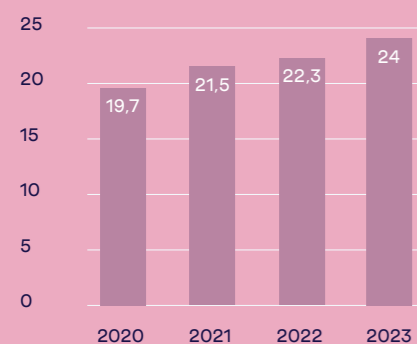


DSCR

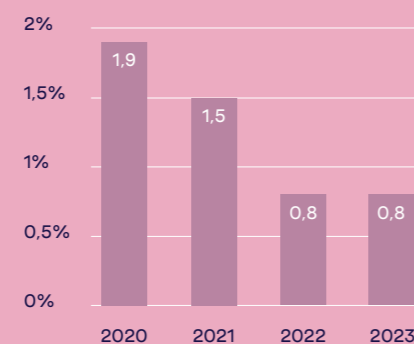
| Year | DSCR |
|------|------|
| 2023 | 2,10 |
| 2022 | 2,42 |
| 2021 | 3,03 |
| 2020 | 2,62 |

Kerngegevens

Totale huuropbrengst (€ mln)



Huurderving van de jaarhuur (%)



Gemiddelde waarde woningen (€)

216.902

2023

232.119

2022

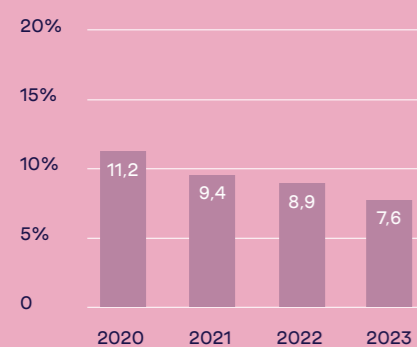
234.785

2021

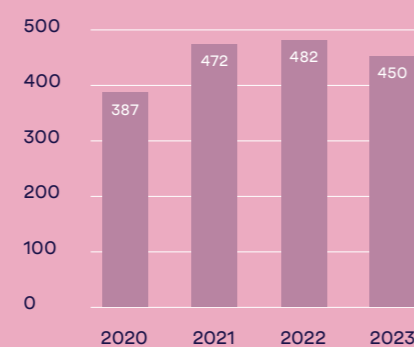
207.870

2020

Mutatiegraad (%)



Totale waarde woningen (€ mln)



Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| WOORD VAN HET BESTUUR | 9 |
| IN GESPREK MET JAIMY VAN DIJK | 12 |
| 1. MARKTONTWIKKELINGEN | 14 |
| 2. STRATEGIE | 18 |
| 2.1 Toekomst | 19 |
| 3. ONTWIKKELING PORTEFEUILLE | 20 |
| IN GESPREK MET ROB WANTEN | 26 |
| 4. EXPLOITATIE PORTEFEUILLE | 28 |
| 4.1 Betaalbaarheid | 28 |
| 4.2 Beschikbaarheid | 28 |
| 4.3 Duurzaamheid | 29 |
| 4.4 Dienstverlening | 31 |
| 4.5 Exploitatiekosten | 32 |
| 4.5.1 Netto exploitatie-opbrengsten | 32 |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 5. FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN | 34 |
| 5.1 Waardemutaties | 34 |
| 5.2 Waardeontwikkeling | 34 |
| 5.3 Rendement | 34 |
| 5.4 Ratio's | 35 |
| 5.5 Herrekend resultaat | 36 |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| IN GESPREK MET SANNE TEN HAKEN | 38 |
|---------------------------------------|-----------|

| | |
|----------------------|-----------|
| 6. GOVERNANCE | 42 |
|----------------------|-----------|

JAARREKENING

| | |
|--|-----------|
| 7. JAARREKENING | 48 |
| 7.1 Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming) | 48 |
| 7.2 Winst- en verliesrekening over 2023 | 51 |
| 7.3 Kasstroomoverzicht 2023 | 52 |
| 7.4 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening | 54 |
| 7.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening | 54 |
| 7.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva | 56 |
| 7.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat algemeen | 59 |
| 7.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht | 62 |
| 7.9 Toelichting op de balans per 31 december 2023 | 63 |
| 7.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023 | 81 |
| 7.11 Ondertekening van de jaarrekening | 88 |
| IN GESPREK MET MARK FERON | 92 |

OVERIGE GEGEVENS

| | |
|---|-----------|
| 8. OVERIGE GEGEVENS | 94 |
| 8.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 94 |
| 8.2 Statutaire regeling winstbestemming | 98 |

Woord van het bestuur: Blijven ontwikkelen in een markt onder druk

In 2023 zagen we een aantal ontwikkelingen die het werk van Wonen Limburg Accent relevanter maken dan ooit. In de eerste plaats is er de grote woningbouwopgave waarover we in de woondeals afspraken maakten met overheden en andere partijen. In die afspraken wordt ook nadrukkelijk aandacht besteed aan de middeninkomens en hun positie op de woningmarkt. Extra woningen voor hen zijn hard nodig. Tegelijkertijd zagen we de situatie op de vastgoedmarkt verslechteren. Vanwege stijgende bouwkosten en een hoge kapitaalmarktrente schortten commerciële partijen projecten op of stopten die zelfs helemaal. In die situatie kunnen wij als commerciële organisatie met een sociaal hart het verschil maken, omdat wij niet alleen voor optimaal financieel rendement kiezen.

GOED GEVULDE PIJPLIJN

Dat betekent niet dat Wonen Limburg Accent immuun is voor ontwikkelingen in de markt. In 2023 konden we door voornoemde marktontwikkelingen en vertragingen in ruimtelijke orderingsprocedures niet de aantallen woningen realiseren die we graag hadden willen realiseren. Dat is frustrerend, want juist in deze tijd willen we de productie op gang houden voor de grote middengroep die op de vrije huursector is aangewezen. Dat is een heel brede groep. Wij zijn er voor mensen die om wat voor reden dan ook liever huren dan kopen. Hen bieden we de vrijheid van een eigen thuis, zonder de lasten van een eigen huis. Maar we zijn er ook voor mensen die vanwege hypotheekvoorsieningen niet voor een koopwoning in aanmerking komen.

VERDER KIJKEN DAN VASTGOED

We hebben 2023 gebruikt om het aantal projecten in voorbereiding – onze zogenoemde pijplijn – aan te vullen. Dat zorgt ervoor dat we de komende jaren serieus meters kunnen maken. Er staan mooie en grote projecten op stapel. Dat komt mede doordat onze maatschappelijke drijfveer ons een gewilde, betrouwbare partner maakt. Als 100% dochter van de stichting Wonen Limburg delen we een visie, ambitie en doelstellingen. Gemeenten weten dat wij verder kijken dan vastgoed alleen, en ervaring hebben met de realisatie van leefbare, sociale, gemengde wijken en buurten. In samenwerking met de stichting Wonen Limburg pakken we grote integrale gebiedsontwikkelingen op, waarbij we een breder pakket bieden dan andere partijen, zowel in sociale huur en middenhuur als betaalbare koop.

KLAAR VOOR DE TOEKOMST

De projecten die in voorbereiding zijn, hebben dan ook allemaal een grote maatschappelijke component. Ze zijn bijvoorbeeld onderdeel van een centrumrevitalisatie, een nieuwe groene woonwijk of een kantoortransformatie. Projecten die middengroepen een kans en gemeenten glans geven, maar vaak niet direct door marktpartijen worden opgepikt. We zijn er trots op dat we met de ontwikkeling van deze projecten Limburg stukje bij beetje klaarmaken voor de toekomst.

Wonen Limburg Accent
Ger Peeters (bestuurder) en
René Clement (directeur)





Wethouder Brunssum:

Jaimy van Dijk

Brunssum heeft voor de komende jaren een ambitieus woningbouwprogramma, waarin een belangrijke rol is weggelegd voor de middengroepen. Wonen Limburg Accent werkt met de gemeente samen om die doelgroep te bedienen, op een manier die past bij het type huurder én bij de regio, vertelt wethouder Jaimy van Dijk.

VAN KRIMP NAAR KRACHT

“In Brunssum – en de hele regio Parkstad – gaan we van een krimpscenario naar groei”, vertelt de wethouder. “Dat betekent dat we op een heel andere manier naar de toekomst van onze gemeente gaan kijken. ‘Van krimp naar kracht’ noem ik dat. We durfden het de afgelopen jaren niet zo goed meer te zeggen, maar we hebben een fantastische gemeente. Het is een sterke, trotse gemeenschap met een goede infrastructuur en bereikbaarheid. Vanuit die kracht bekijk ik onze opgave voor de komende jaren.”

“Accent koppelt begrip van sociale structuur aan benodigde marktinstek”

STERKERE SCHOUDERS BINNENHALEN

Van oudsher heeft Brunssum een groot aanbod sociale huur. Het woningbouwprogramma moet dus voorzien in een goede verhouding van woningen voor alle doelgroepen, legt Van Dijk uit: “Voor een gezonde toekomst is het ook goed om wat sterkere schouders naar de gemeente te halen zonder onze bestaande inwoners te verdringen. Middenhuur is daarvoor een belangrijk instrument. Brunssum heeft veel potentie op dat gebied: we hebben bijvoorbeeld het NAVO-hoofdkantoor Joint Force Command binnen onze

gemeente. Daar werken veel mensen die tijdelijk in ons land zijn. Een doelgroep die graag huurt, maar wel in enige luxe. Die willen we ook graag als inwoner aan ons binden. Typisch een doelgroep voor Wonen Limburg Accent.”

INZETTEN OP BREDE WELVAART

Om de gemeente voor de middengroepen aantrekkelijk te maken en te houden, zet Brunssum in op brede welvaart. “Voorzieningen zijn daarbij heel belangrijk, zoals scholen, sportclubs en gezondheidsvoorzieningen”, vertelt de wethouder. “We zoeken partijen die met concepten komen die daarop aansluiten. Met Wonen Limburg Accent hebben we een partner die dat begrijpt. Zij snappen de sociale structuur van deze regio en kunnen die koppelen aan de marktinstek die wij voor ogen hebben. Ze zijn altijd bereid om in de breedste zin te kijken naar de opgave die we als gemeente hebben.”

GEDEELDE MAATSCHAPPELIJKE AGENDA

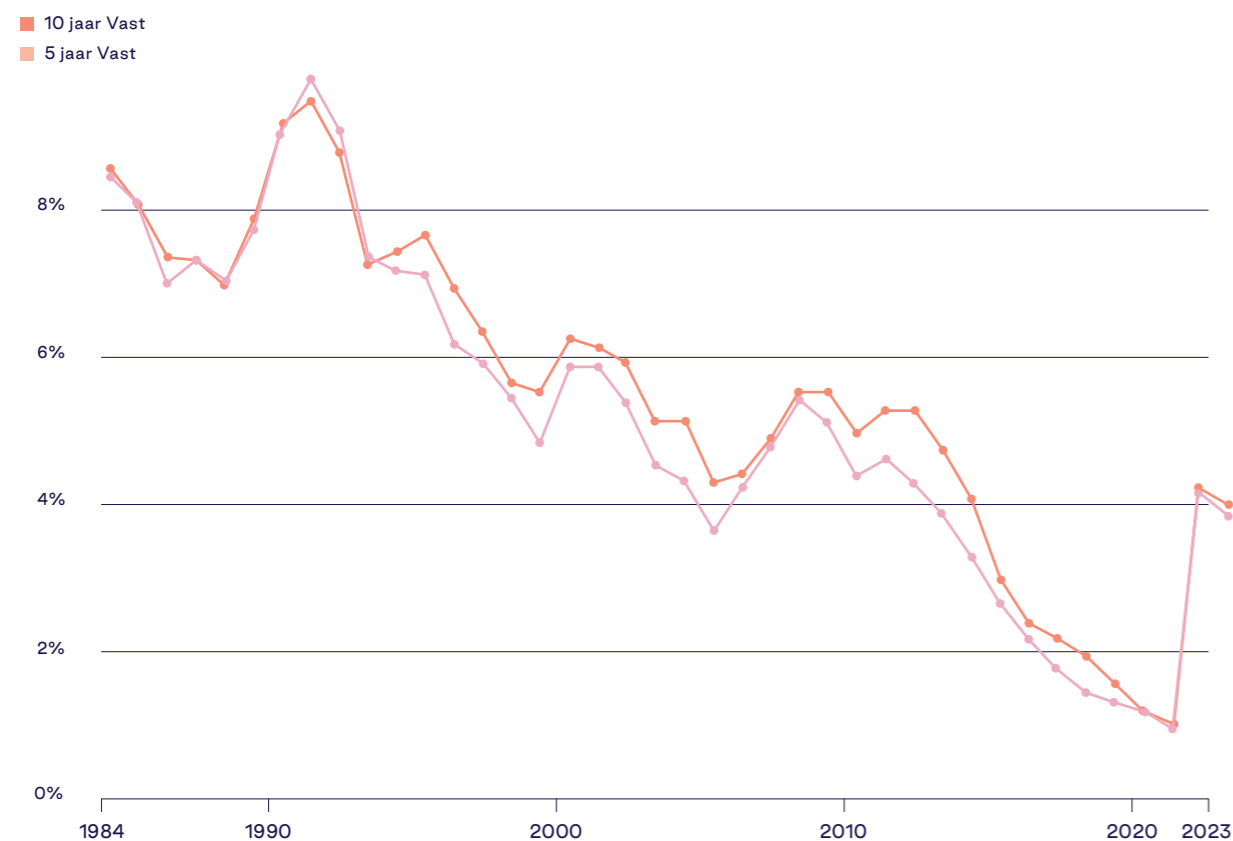
Op verschillende plekken in de gemeente heeft of neemt Wonen Limburg Accent projecten in ontwikkeling. Van Dijk: “Die projecten zijn nooit een op zichzelf staande vastgoedontwikkeling, maar onderdeel van een gedeelde maatschappelijke agenda van ons als gemeente, de regio Parkstad en de corporaties in dit gebied. We hebben een open, constructieve samenwerking waarin we de integraliteit bewust opzoeken. Ik ben er van overtuigd dat je op die manier het verschil kunt maken voor deze regio.”

1. Marktontwikkelingen

De woningmarkt staat onder enorme druk. In de Nationale Woon- en Bouwagenda schetst het Rijk de doelstellingen op het gebied van bouw- en woonopgaven in samenhang met andere belangen. Ook de middenhuur heeft hierin een prominente plek: tot 2030 moeten er landelijk minstens 350.000 middenhuurwoningen en betaalbare koop worden toegevoegd. Zo creëren we samen een gemengd, betaalbaar woningaanbod. In de woondeals zetten alle partijen samen de schouders onder deze opgave.

WONINGPRIJZEN DALEN MINDER DAN VERWACHT
Eind 2023 daalden de woningprijzen, vooral door de stijgende rente. Daarmee kwam een einde aan een periode van flinke prijsstijgingen. De daling zette begin 2024 verder door, maar op het moment van schrijven is de weg omhoog alweer gevonden. Woningzoekenden kunnen als gevolg van stijgende lonen meer lenen voor de aanschaf van een woning. Daarbij blijft de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Inmiddels zien we kopers alweer boven de vraagprijs van woningen bieden.

HISTORISCHE RENTESTANDEN



Bron: De Hypotheker

PRIJSONTWIKKELING VAN BESTAANDE KOOPWONINGEN



Bron: CBS, Kadaster

WONINGEN MET EEN GUNSTIG ENERGIELABEL STIJGEN IN WAARDE

Het verschil tussen woningen met een hoog of laag energielabel wordt steeds zichtbaarder in de waarde. De woningprijzen van oudere woningen met een laag energielabel zijn in het verslagjaar sterker gedaald. Ook bij de lichte stijging bleven deze woningen achter ten opzichte van woningen met een beter energielabel. Bovendien wordt de energiezuinigheid van een woning meegenomen in de leennormen. De verwachting is dat het effect van energiezuinigheid daarmee nog sterker in de waardering naar voren komt. Uit de landelijke transacties van duurzame nieuwbouwprojecten blijkt eveneens dat kopers bereid zijn om aanzienlijk meer hiervoor te betalen dan voor de minder duurzame bestaande complexen.

VERWACHTE DIP IN NIEUWBOUWWONINGEN

Hoewel de realisatie van het aantal nieuwe woningen in 2023 dicht in de buurt ligt bij de doelstelling van 90.000 blijft de vraag groter dan het aanbod. Als gevolg van de stijgende rente en bouw- en loonkosten wordt het duurder om te bouwen.

Door hoge grondprijzen, netcongestie en lagere koopbereidheid van particulieren voor nieuwbouw neemt het risico voor de ontwikkelaar toe. Gecombineerd met het stikstofbeleid, de milieueisen en de spuitcircels komen er steeds minder projecten van de grond. Dit vormt een bedreiging, want ook de komende jaren hebben we een flinke productie nodig om het woningtekort te kunnen inlopen. Het kabinet stimuleert de bouw van (midden)huurwoningen onder meer door via de Woningbouwimpuls (Wbi) en de Startbouwimpuls (Sbi) middelen beschikbaar te stellen.

DOORSTROMING

Het aantal alleenstaanden neemt toe. Ook het aantal 65+ers neemt in de komende twintig jaar met 40% toe. Omdat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen stagneert de doorstroming op de woningmarkt. In de nieuwbouw moet daarom ook worden ingezet op woningen die geschikt zijn voor ouderen, zodat zij kunnen doorstromen naar een geschikte woning. Hierdoor ontstaat ook weer ruimte voor starters.

WET BETAALBARE HUUR

Betaalbaarheid van wonen is een belangrijk thema binnen het nationale volkshuisvestingsprogramma. Het demissionaire kabinet werkt aan de Wet betaalbare huur, die regelt dat de huurprijs overeenstemt met de kwaliteit van de woning. In deze wet gaat het nadrukkelijk ook over middenhuurwoningen. Zo krijgen huurders met een middeninkomen huurprijsbescherming. Het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Het puntenaantal dat een woning krijgt bepaalt de maximale huur. Bij 186 punten hoort een maximale huur van circa € 1.100,- (prijsspeil 2023). Omdat we betaalbare middenhuurwoningen aan willen bieden, is de terugval van huurinkomsten voor ons beperkt. Het voornemen is dat de regulering vanaf 1 juli 2024 ingaat.

SOCIALE KOOP

Behalve meer geliberaliseerde huur kan een groter aanbod van betaalbare koopwoningen voor onze doelgroep uitkomst bieden. Het doorrekenmodel Socrates van ABF Research laat duidelijk zien dat er behoefte is aan betaalbare koopwoningen tot € 435.000,- (de NHG-grens in 2023). Voor mensen die de woning willen verduurzamen is extra leenruimte beschikbaar. Met energiebesparende voorzieningen wordt de NHG-grens in 2024 € 461.000,-. Om de doelgroep een zo breed mogelijke keus te bieden, voegt Wonen Limburg Accent ook sociale koopwoningen toe aan de portefeuille.

2. Strategie

Wonen Limburg Accent is opgericht om huurwoningen boven de huurtoeslaggrens en betaalbare koopwoningen aan te bieden. Daarmee richten we ons op een diverse groep: mensen met een middeninkomen die in het 'gat' tussen sociale huur en de koopmarkt vallen. Mensen die op zoek zijn naar flexibiliteit. Denk aan jongere generaties die gebruik boven bezit stellen of oudere generaties die juist ontzorgd willen worden in het onderhoud van een woning. Met Wonen Limburg Accent zorgen we dat er ook voor deze diverse groep voldoende betaalbare, veilige en prettige woningen beschikbaar zijn.

BALANS TUSSEN MAATSCHAPPELIJK EN FINANCIËEL RENDEMENT

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

BELANGRIJKE SPELER MIDDENSEGMENT

Wonen Limburg Accent verhuurt woningen in de huurprijs categorie tussen de liberalisatiegrens en de € 1.100 aan mensen met een inkomen van ongeveer € 44.000 tot € 77.000. We hebben een portefeuille met 2.070 woningen, 3 intramurale eenheden, 1.929 parkeergelegenheden, 144 bedrijfsruimtes, 16 overige eenheden, 18 eenheden Verkoop onder Voorwaarden en 6 eenheden bestemd voor verkoop. Daarmee zijn we een belangrijke speler op de Limburgse woningmarkt voor het middensegment. Wonen Limburg voert voor Wonen Limburg Accent de dienstverlening op het gebied van fund-, asset-, en propertymanagement servicegericht en kostenefficiënt uit.

DE DOELGROEPEN VAN WONEN LIMBURG ACCENT

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

BOUWOPGAVE VOOR DE KOMENDE VIJF JAAR VOOR LIMBURG

- We voegen 600 nieuwe woningen toe in de middenhuur sector.
- We voegen 200 sociale koopwoningen toe.
- Bij iedere herstructurering en nieuwbouw maken we ons hard voor een aandeel van minimaal 30% sociale woningbouw en minimaal 10% middenhuur. Bij de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties is dit onderwerp van gesprek.

2.1 TOEKOMST

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

NIEUWE ACTIVITEITEN

In het kader van 'samen staan we sterk' onderzoeken we of we met andere corporaties kunnen samenwerken om een bijdrage te leveren aan de landelijke woningbouwopgave in het middensegment. Zo kunnen we vastgoed bundelen, expertise mobiliseren en met het gecreëerde volume financieringsvoordelen genereren. Gezamenlijk kunnen we komen tot een professionele vastgoedmanagementorganisatie (bemensing, systemen en structuren), die in staat is een deel van de in de woondeals vastgelegde ambities te realiseren.

VISIE OP WIJKONTWIKKELING

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

VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE

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

3. Ontwikkeling portefeuille

Voor Wonen Limburg Accent stond 2023 in het teken van de toevoeging van nieuwe projecten in onze pijplijn. We zien dat beleggers een afwachtende houding aannemen en projecten vertragen of zelfs stilleggen vanwege de oplopende kosten. Wij zien een belangrijke taak voor onszelf weggelegd om de bouwstroom op gang te houden en projecten aan onze pijplijn te blijven toevoegen. Zo namen we twee opstalbesluiten, kochten we twee oude kantoorpanden om te transformeren en werkten we verschillende projecten verder uit.

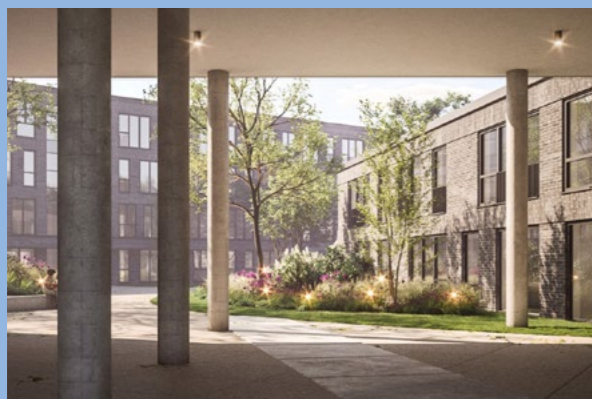
In 2023 voegden we door opgelopen vertraging helaas geen woningen toe.

Projecten in uitvoering



24 appartementen Burgemeester Gijzelslaan Heerlen

Het perceel op de hoek van de Burgemeester Gijzelslaan en de Benzenraderweg in Heerlen is gelegen op de plek waar voorheen het politiebureau stond. De locatie maakt deel uit van de zogenaamde Boostendriehoek, verwijzend naar de drie karakteristieke gebouwen van architect Boosten: de Mijnschool, de brandweerkazerne en het voormalige politiebureau. Het plan voorziet in de toevoeging van 24 ruime, duurzame en levensloopbestendige appartementen.



48 appartementen Scheg 1A Maastricht

In de wijk Wittevrouwenveld in Maastricht, vlakbij sportpark 'De Geusselt', is gestart met de bouw van 2 woongebouwen met in totaal 253 huurappartementen. Voor Wonen Limburg Accent komen er 48 appartementen. De geplande oplevering is voorjaar 2025.



31 appartementen Emmapark Brunssum

Het project bevindt zich binnen de gebiedsontwikkeling Emma, op de hoek van de Akerstraat Noord en de Emmaweg in Brunssum. In de wijk Emma zijn in totaal al zo'n 800 woningen gerealiseerd. Het voorliggende plan met in totaal 80 appartementen (49 sociale huur en 31 middenhuur) is het laatste project binnen de totale gebiedsontwikkeling. Wonen Limburg bezit in het gebied al 35 appartementen en Wonen Limburg Accent is eigenaar van 22 grondgebonden woningen. De rest van het plan bestaat merendeels uit koopwoningen.



48 appartementen in President Kennedysingel Sittard

Aan de President Kennedysingel in Sittard realiseren we twee complexen van elk 24 appartementen als onderdeel van een gebiedsontwikkeling van 8 appartementengebouwen. Die liggen in een nieuw, kwalitatief hoogwaardig gebied van groen, terrassen en overdekt parkeren. ZOWonen ontwikkelt 46 sociale huurappartementen en Ontwikkelcombinatie Hart voor Sittard 73 appartementen in de vrije sector. Op dit moment ligt de ontwikkeling van dit project stil in verband met de slechte marktsituatie.



76 woonzorgseenheden in Atriumcomplex Kerkrade

Dit voormalige ziekenhuis in Kerkrade wordt herontwikkeld tot 76 onzelfstandige eenheden voor Meander en 2800 m2 voor Zuyderland. Het maakt deel uit van het plan Center Court. De gemeente investeert hier in een nieuw zwembad, sportcomplex, ondergronds parkeren en een park. Met deze aankoop bieden we wonen en zorg in een gezonde leefomgeving. Door vertraging is de oplevering doorgeschoven naar het eerste kwartaal van 2024.

Projecten in voorbereiding



52 woningen in Raadhuisstraat hoek Dorpstraat Brunssum

Samen met de gemeente Brunssum werken we aan het gebied waar voorheen de Brunnahal en school de Trampoline lagen. Het ligt direct aan het centrumgebied van Brunssum en bestaat uit 22 levensloopbestendige woningen en 30 appartementen. Het plan is ruim opgezet en voorziet in veel groen. In de bestemmingsplanprocedure heeft dit project enige vertraging opgelopen. We verwachten medio 2024 te starten met de bouw.



13 eenheden in Aldenhofpark Hoensbroek

In 2006 zijn de voormalige LTS en de omringende portiekflats in Hoensbroek gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een buurtpark met een brede maatschappelijke voorziening en een woonprogramma met drie corporaties. Wonen Limburg Accent ontwikkelt hier 13 woningen in de middenhuur. Wonen Limburg realiseert daarnaast nog 16 woningen, 12 appartementen en 24 zorgstudio's in de sociale huur. De ambitie is om het hele project in houtbouw te realiseren. De bouw start naar verwachting in 2024.



22 appartementen ING-kantoor Geerstraat Heerlen

Het voormalige ING-kantoor aan de Geerstraat in Heerlen staat sinds enige jaren leeg. Gezien het overschot aan kantoorruimte in Heerlen wil Wonen Limburg (Accent) het pand transformeren naar een woonprogramma, wat past binnen de totale aanpak van het centrumgebied Heerlen. De totale ontwikkeling voorziet in 22 middenhuurappartementen voor Wonen Limburg Accent en 59 sociale huurappartementen voor Wonen Limburg.



89 appartementen dsm-firmenich kantoor Heerlen

In 2023 namen we het besluit tot de aankoop van het dsm-firmenich kantoor in Heerlen. Het betreft een gemengd project met sociale woningbouw en middenhuur. In totaal is momenteel het besluit genomen het pand te transformeren naar circa 161 woningen (72 sociale huur en 89 middenhuur). Met de gemeente spraken we af dat voor het gebied eromheen een brede gebiedsvisie wordt opgesteld.

Een overzicht van projecten die we in het verslagjaar in uitvoering en voorbereiding hadden. En de projecten die we hebben begroot voor 2024 en 2025.

In uitvoering

| Gemeente | Projectnaam | woningen/ appartementen | aantal |
|--------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 1 Heerlen | Burg. Gijzelslaan | appartementen | 24 |
| 2 Brunssum | Emmapark | appartementen | 31 |
| 3 Maastricht | Scheg 1A | appartementen | 48 |
| 4 Sittard | Kennedysingel | appartementen | 48 |
| 5 Kerkrade | Atrium Kerkrade | zorg | 76 |

In voorbereiding

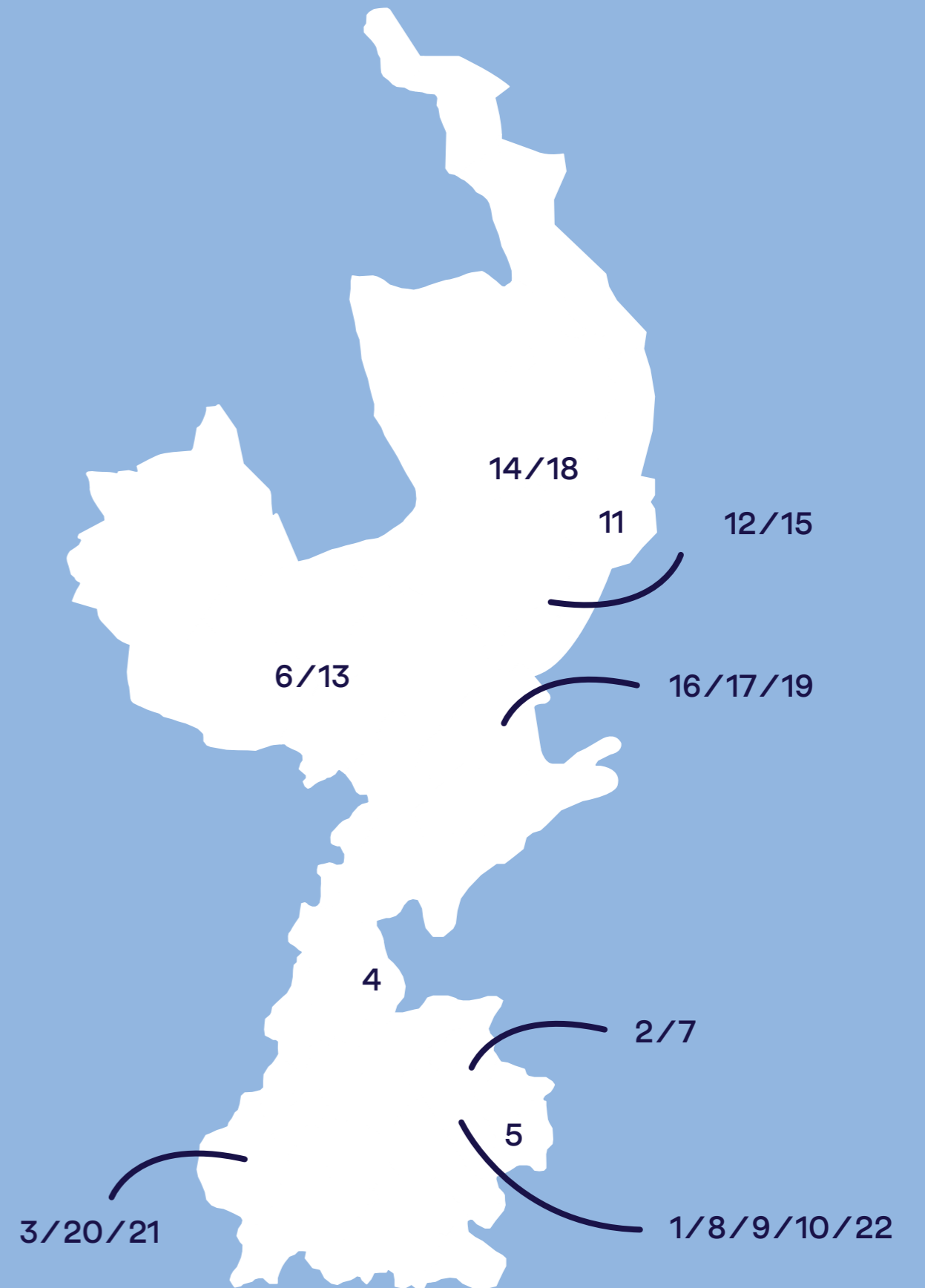
| | | | |
|--------------|-------------------------|------------------------|----|
| 6 Nederweert | Gutjesweg | woningen | 22 |
| 7 Brunssum | Raadhuisstraat | woningen/appartementen | 52 |
| 8 Heerlen | Aldenhofpark Hoensbroek | woningen | 13 |
| 9 Heerlen | Dsm-firmenich kantoor | woningen/appartementen | 89 |
| 10 Heerlen | ING-kantoor Geerstraat | appartementen | 22 |

Begroot 2024

| | | | |
|-----------------|-------------------------|---------------|----|
| 11 Venlo | Kazernekwartier | appartementen | 30 |
| 12 Peel en Maas | Baarlo Kuukven fase 3-5 | woningen | 10 |
| 13 Nederweert | Gutjesweg | woningen | 30 |

Begroot 2025

| | | | |
|----------------------|--|------------------------|----|
| 14 Horst aan de Maas | Grubbenvorst Doolingsbemden | woningen/appartementen | 24 |
| 15 Peel en Maas | Panningen Zuid | woningen | 15 |
| 16 Roermond | Aan de Vallei Fase 1 | appartementen | 3 |
| 17 Roermond | Roertoren/Stationspark | woningen | 92 |
| 18 Horst aan de Maas | Horst herstructurering Pr. Marijkestraat | woningen | 36 |
| 19 Roermond | Bredeweg/ Nassastraat | woningen/appartementen | 30 |
| 20 Maastricht | Burg. Cortenstraat | woningen | 40 |
| 21 Maastricht | Brusselsepoort | woningen | 50 |
| 22 Heerlen | Dsm-firmenich kantoor | woningen/appartementen | 42 |





Wethouder Peel en Maas

Rob Wanten

Peel en Maas heeft de komende jaren behoefte aan extra woningen in het betaalbare en middensegment. Wonen Limburg Accent is daarbij een belangrijke partner, vertelt wethouder Rob Wanten. “We vinden elkaar in de ambitie om een kwalitatief goede woonbuurt te creëren.”

INHAALSLAG MAKEN

“In Peel en Maas hebben we een inhaalslag te maken op de woningmarkt”, vertelt Wanten. “De komende jaren moeten er zo’n duizend woningen worden bijgebouwd. Het gaat vooral om betaalbare woningen; we hebben in de gemeente van oudsher veel eigenwoningbezit en minder huur. Het is dus fijn dat we met Wonen Limburg een partner hebben met een breed aanbod, van sociale huur tot middenhuur en koopwoningen.”

“We zetten samen de standaard voor het wijkontwerp van de toekomst.”

GELIJKWAARDIGE PARTNERS

De gemeente en Wonen Limburg Accent trekken onder meer samen op in het project Kuukven. “De gemeente en Wonen Limburg hebben hier beide grondposities en er zijn al langer plannen om dit gebied te ontwikkelen”, vertelt Wanten. “Als er twee grondeigenaren betrokken zijn, is het best ingewikkeld om de processen op elkaar te laten aansluiten. Ik ben er trots op dat we elkaar toch hebben vastgehouden en als gelijkwaardige partners optrekken.”

KEUZE VOOR KWALITEIT

Volgens de wethouder vonden de partijen elkaar in de keuze om een kwalitatief goede, toekomstbestendige woonbuurt te bouwen. Wanten: “We trokken voor het eerst samen op met Accent bij de ontwikkeling van de Piushof. Daar maakten we samen fundamentele keuzes voor een duurzame opzet van de wijk. Met meer aandacht voor natuurlijke ontmoeting en beleving van de woonomgeving. Dat geldt ook voor Kuukven. We zijn gestart met het formuleren van gezamenlijke ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, vergroening, klimaatadaptatie en betaalbaarheid. We stelden onszelf voortdurend de vraag: wat maakt een goede wijk? Dat is een wezenlijk andere aanpak dan wanneer je sec kijkt naar de grondposities.”

GOED FUNDAMENT

Wanten is erg blij met het uiteindelijke projectplan. “Het wordt een heel mooi woongebied. Nog belangrijker: met het proces dat we hebben doorlopen, zetten we echt de standaard voor het wijkontwerp van de toekomst. Er staan nog behoorlijk wat plannen in de steigers en alle ervaringen die we nu hebben opgedaan, nemen we daarin mee. Samen zo’n traject doorlopen is een goed fundament voor de komende samenwerkingen.”

4. Exploitatie portefeuille

4.1 BETAALBAARHEID

HUURBELEID

We richten ons met Wonen Limburg Accent op het middensegment. Dit betekent dat we er zijn voor mensen met een inkomen van ongeveer € 44.000 tot € 77.000. Aan hen verhuren we woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en ongeveer € 1.100. Daarnaast bieden we sociale koopwoningen aan. De wens om betaalbare woningen aan te bieden aan de middeninkomens bepaalt ons huurprijsbeleid: we verhuren bij nieuwe verhuur in principe voor de markthuur, maar halen niet het onderste uit de kan. Accent streeft naar een optimale prijs- kwaliteitverhouding, waarbij een faire huurprijs gehanteerd wordt voor de bijbehorende woonkwaliteit. Voor alle woningen hanteerden we in 2023 een huurverhoging van 4,1% (CAO-loonontwikkeling + 1%).

HUURONTWIKKELING

Wonen Limburg Accent heeft nog huurpotentie. Daarmee bedoelen we vooral het verschil tussen de huidige contracturen en de markthuur. De huurpotentie zit met name in de 733 sociale huurwoningen die pas bij nieuwe verhuring worden verhuurd voor de markthuur. De huurpotentie van deze woningen is gemiddeld zo'n € 300,- per woning.

HUURACHTERSTANDEN

In 2023 bedroeg de huurachterstand totaal 0,97% (€ 230.883) ten opzichte van de bruto huuropbrengst. Wonen Limburg Accent is een commerciële partij met een sociaal hart. Dat betekent dat we ons het welzijn van onze huurders bovengemiddeld aantrekken. Als onze huurders tegenslag ervaren, proberen we dat in een vroeg stadium te signaleren en erop in te spelen. Daarmee voorkomen we betalingsachterstanden bij bijvoorbeeld een inkomensterugval of wijziging in de gezinssituatie. Soms lukt het helaas niet om een betalingsachterstand beheersbaar te houden.

In het uiterste geval gaan we dan over tot ontruiming. In 2023 was dat gelukkig niet nodig (2022: 2 keer).

4.2 BESCHIKBAARHEID

TOEWIJZING

In 2023 zijn 333 eenheden verhuurd. Dit betreft 167 woningen, 156 veelal aan het huurcontract van de woning gekoppelde parkeergelegenheden en 10 bedrijfsruimtes.

MUTATIEGRAAD

Er zijn in 2023 minder woningen opgezegd. De mutatiegraad is met 7,6% (319 eenheden) dan ook lager dan in 2022 (8,9% – 371 eenheden). De huurderoving, zowel de technische als ter bemiddeling, is met 0,77% gelijk gebleven. We merken dat we met name bij de voormalige sociale huurwoningen die vrijkomen veel onderhoudswerkzaamheden hebben. Deze woningen zijn vaak lang verhuurd aan de laatste bewoner, waardoor ze een flinke upgrade nodig hebben om te voldoen aan de huidige kwaliteitseisen.

VERKOOP

Het is onze doelstelling om jaarlijks ongeveer vijf woningen te verkopen. Met verkoop kunnen we woningen die niet in onze portefeuille passen van de hand doen. Daarnaast helpen we mensen ook aan een bereikbare koopwoning. Ook kan het bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk. In 2023 was de bijdrage hieraan echter beperkt met de verkoop van 1 woning.

4.3 DUURZAAMHEID

Voor het eerst komt het klimaatdoel van 55% emissiereductie in 2030 in zicht, mits de uitwerking en uitvoering van het klimaatbeleid voortvarend doorgang vinden. Dat blijkt uit de Klimaatnota 2023 van het kabinet. Tussen al het nieuws over weerextremen, grondstoffenschaarste en andere rampen was het een welkom lichtpunt. Belangrijk is de 'mits'; die geeft aan dat we echt moeten doorpakken in de uitvoering. Wonen Limburg levert daar met haar bezit een substantiële bijdrage aan.

Ons Strategisch Kompas Duurzaamheid

Voor de verwezenlijking van onze ambities op dit gebied werken we sinds 2023 met ons Strategisch Kompas Duurzaamheid. Dit document geldt als onze leidraad voor de verduurzaming van de woningvoorraad, voor zowel Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent. Duurzaam investeren vereist naast een langetermijnvisie ook langetermijnmiddelen. Wonen Limburg Accent verwacht jaarlijks ongeveer € 0,9 miljoen uit te geven aan duurzaamheid.

Vijf pijlers

Het Strategisch Kompas Duurzaamheid kent vijf pijlers:

- energiereductie
- energietransitie
- energie-opwekking
- duurzaam materiaalgebruik
- klimaatadaptatie

DUURZAAMHEID PORTEFEUILLE WONEN LIMBURG ACCENT

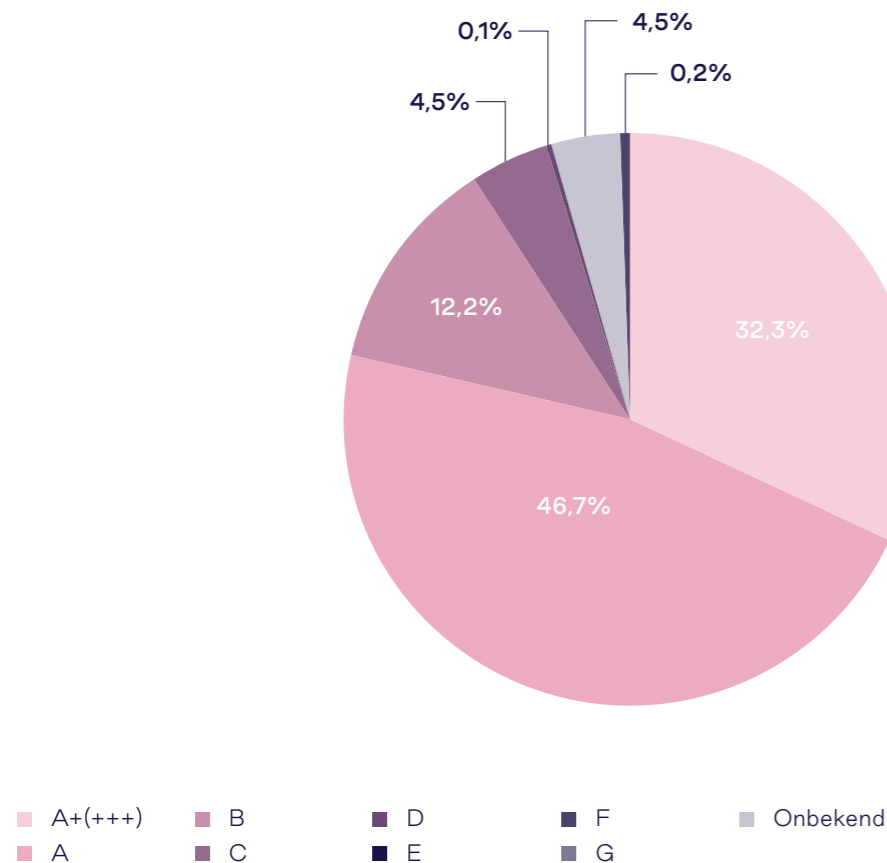
De verduurzaming van het vastgoed betekent het volgende voor de portefeuille van Wonen Limburg Accent B.V.:

- De woningportefeuille van Wonen Limburg Accent is redelijk jong en presteert energetisch goed, met een gemiddeld energielabel A (met een primair fossiel energieverbruik van 121 kWh/m²). De tabel op de volgende pagina geeft de labelverdeling binnen onze portefeuille weer.
- In 2023 verduurzaamden we 36 bestaande woningen. Op deze woningen plaatsten we ook zonnepanelen.
- Naast de projectmatige aanpak is het voor bewoners ook mogelijk om individueel isolatiemaatregelen aan te vragen.
- Op verschillende plekken passen we houtbouw toe in onze nieuwbouwprojecten.

- We anticipeerden in 2023 op de klimaatverandering door in 3 complexen maatregelen te treffen om ongewenste opwarming en mogelijke hittestress te voorkomen.
- Onze investeringen in duurzaamheid leiden tot een lagere energielast voor bewoners. Een belangrijk onderwerp nu energieprijzen fors stijgen. Dit is niet alleen een technische opgave. We realiseren ook besparingen door bewoners voor te lichten over duurzamer gedrag.

COLLECTIEVE WARMTE-INSTALLATIE

Bij het project de Scheg in Maastricht wordt de warmte geleverd door het eigen energiebedrijf van Wonen Limburg: Warmtelevering Wonen Limburg. Het voordeel hiervan is dat we de energievoorziening van onze huurders betaalbaar kunnen houden.



| ENERGIELABEL | AANTAL | AANDEEL |
|---------------|--------------|-------------|
| A+(+++) | 669 | 32,3% |
| A | 969 | 46,7% |
| B | 252 | 12,2% |
| C | 93 | 4,5% |
| D | 2 | 0,1% |
| E | 0 | 0,0% |
| F | 4 | 0,2% |
| G | 0 | 0,0% |
| Onbekend | 85 | 4,1% |
| TOTAAL | 2.074 | 100% |

Huidige verdeling energielabels woningportefeuille Wonen Limburg Accent op basis van beschikbare pré-labels. In het aantal 'onbekend' zitten bijvoorbeeld ook de recente nieuwbouwwoningen, transformaties, vervallen labels of eenheden zonder labelplicht.

4.4 DIENSTVERLENING

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

MEER COMMERCIËLE BLIK

We zetten medewerkers met een meer commerciële blik in voor het verhuurproces. Zij luisteren gericht naar de vraag, bekijken welke woonruimte daarbij past en bouwen aan een relatie met (toekomstige) huurders. Bij de nieuwbouwprojecten wordt met een mix van communicatiemiddelen extra aandacht gegeneerd. Daarnaast prikken we momenten, zoals een open dag, om individueel en persoonlijk te kunnen ingaan op vragen van woningzoekenden.

WONENLIMBURGACCENT.NL

In de woningetalage van wonenlimburgaccent.nl zijn alle beschikbare woningen terug te vinden. Foto's, plattegronden en omschrijvingen geven woningzoekenden een beeld van de beschikbare woningen. Verder wordt kandidaten de mogelijkheid geboden om hun interesse kenbaar te maken in een bepaald complex. Nieuwe kandidaten vinden ons aanbod in eerste instantie via verhuursites zoals Pararius, daarna worden ze doorverwezen naar wonenlimburgaccent.nl

KWH-HUURLABEL

De waardering voor de dienstverlening van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent wordt maandelijks onderzocht door KWH (Kwaliteit Woondiensten Huursector). Dit keurmerk staat garant voor een goede dienstverlening en is gebaseerd op onderwerpen die huurders belangrijk vinden. Maandelijks sturen wij vragenlijsten naar onze huurders om te vragen hoe de dienstverlening is ervaren.

KWH: TEVREDENHEID BIJ VERHUIZING

We willen dicht bij de verwachting van de (toekomstige) huurder komen. Daarom beoordelen we steeds vaker integraal de onderhoudsstaat en prijs-kwaliteitverhouding van onze woningen. Samen met onze nieuwe netwerkpartners besteedden we in 2023 weer extra aandacht aan de tijdige en goede oplevering van woningen. Door deze acties wordt de verhuurbaarheid bevorderd en daalt de leegstand. We blijven hier extra op focussen. We zien dat het cijfer voor nieuwe huurders gelijk is aan dat van

2022, namelijk 8,2. Het cijfer voor vertrokken huurders is eveneens gelijk aan dat van 2022, namelijk 7,9.

KWH: REPARATIE EN ONDERHOUD

Op het onderdeel reparatieverzoeken zien we met een score van gemiddeld 7,9 een stijging ten opzichte van 2022 (7,8). Met name het resultaat van de reparatie wordt hoog gewaardeerd. Voor wat het onderhoud betreft zijn er in 2023 te weinig vragenlijsten ontvangen, waardoor het cijfer niet representatief is. Samen met onze nieuwe netwerkpartners zoomen we op individueel niveau in op de afwijkende scores. We besteedden ook extra aandacht aan de versterking van de integrale samenwerking, met name voor planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud en energetische projecten. In 2023 is een verdere ontwikkeling vormgegeven van het traject 'integrale dienstverlening onderhoud', waarmee we het dienstverleningsniveau verder willen verbeteren en optimaliseren.

De gemiddelde score voor de gemeten KWH-onderdelen is 8,0.

KLANTTEVREDENHEIDSSCORES 2023 (KWH)

ALGEMENE DIENSTVERLENING

| ONDERDEEL | 2023 | 2022 |
|---------------------|------------|------------|
| Vertrokken huurders | 7,9 | 7,9 |
| Nieuwe huurders | 8,2 | 8,2 |
| Reparaties | 7,9 | 7,8 |
| Totaal | 8,0 | 8,0 |

*Het onderdeel onderhoud is niet meegenomen, omdat door het geringe aantal respondenten de gegevens niet representatief zijn.

Sinds 2021 telt het onderdeel 'algemene dienstverlening' niet meer mee voor het KWH-Label. Toch blijven we die indicator monitoren, omdat het een goede manier is om de algehele ontwikkeling van onze dienstverlening te volgen. De score voor dit onderdeel is 7,1, dit is iets lager dan in 2022 (7,2). We zien daar nog verbetermogelijkheden door verdere digitalisering voor het monitoren van de afhandeling van onze klantcontacten.

4.5 EXPLOITATIEKOSTEN

| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | (x € 1.000,-) | (x € 1.000,-) | % van de bruto huuropbrengsten | % van de bruto huuropbrengsten |
| Totale bruto huuropbrengst | 24.242 | 22.584 | 100,0% | 100,0% |
| Huurderving | -222 | -235 | -0,9 % | -1,0 % |
| Netto huuropbrengsten | 24.020 | 22.349 | 99,1% | 99,0% |
| Onderhoudskosten | -6.319 | -4.771 | -26,1% | -21,1% |
| Lasten verhuur en beheer | -2.456 | -2.183 | -10,1% | -9,7% |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -1.441 | -1.953 | -5,9% | -8,6% |
| Servicekosten eigen rekening (saldo opbrengsten/kosten) | -56 | -45 | -0,2% | -0,2% |
| Netto exploitatieopbrengsten | 13.748 | 13.397 | 56,7% | 59,3% |

4.5.1 NETTO EXPLOITATIE-OPBRENGSTEN

De netto exploitatieopbrengsten in absolute zin stijgen ten opzichte van 2022. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de huuropbrengsten met 7,3% zijn gestegen ten opzichte van 2022. Echter de exploitatiekosten, met name de onderhoudskosten stegen relatief gezien harder. Dit maakt dat de exploitatieopbrengsten uitgedrukt in percentage van de huuropbrengsten dalen ten opzichte van 2022.

DIENSTVERLENINGSOVEREENKOMST

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

DIENSTVERLENINGSFEE

De dienstverleningsfee die de stichting bij Wonen Limburg Accent in rekening brengt, wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld. Voorwaarde is dat de afgenomen diensten passen binnen de afspraken uit de dienstverleningsovereenkomst en voldoen aan de Woningwet. Het tarief moet aan de ene kant marktconform zijn, aan de andere kant kostendekkend. De fee voor het jaar 2023 is gebaseerd op de gewogen verhuureenheden en bedraagt: € 1.152,- (2022: € 1.185,-).

ONDERHOUD

In 2023 startten we met acht partners een netwerksamenwerking voor het onderhoud aan onze woningen. Het gaat om een integrale aanpak waarbij niet langer alleen gekeken wordt naar bijvoorbeeld planmatig of correctief onderhoud; de netwerkpartners zijn binnen hun werkgebied verantwoordelijk voor het gehele onderhoud. De vraagstukken over langjarig onderhoud komen daarmee bij de markt te liggen, zodat we optimaal gebruikmaken van de expertise die daar is. Voor ons betekent dit dat we meer in een regierol komen. En voor onze bewoners betekent het dat ze dezelfde partij aan de deur krijgen, of het nu om repareren, vervangen of verbeteren gaat. Doordat werkzaamheden slim worden geclusterd, krijgen ze bovendien minder vaak een onderhoudspartij over de vloer.

De langjarige samenwerking geeft ons de mogelijkheid om samen met de netwerkpartners op lange termijn naar de totale kosten van het onderhoud te kijken en daar slimmere keuzes in te maken. Met de expertise van onze netwerkpartners kunnen we betere keuzes maken over investeringen op de korte of (middel)lange termijn, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van ons bezit of aan de geleverde dienstverlening.

Hittestress

Onze nieuwe woningen zijn bijzonder goed geïsoleerd. Dat draagt in positieve zin bij aan het wooncomfort. De goede isolatie heeft echter als gevolg dat de woning bij hitte onvoldoende afkoelt in de nacht. Dit levert toenemend ongemak op bij onze bewoners. In 2023 brachten we daarom bij een aantal complexen zonweringen aan. Binnen de afdeling duurzaam onderhoud kijken we hoe we ook op andere manieren hittestress kunnen tegengaan.

Badkamer-Keuken-Toilet

In 2023 bepaalden we opnieuw wat het afwerkingsniveau van de woningen van Wonen Limburg Accent zou moeten zijn, zodat er een meer passende prijs-kwaliteitverhouding ontstaat. In het verslagjaar hebben we de gemaakte keuzes geïmplementeerd.

5. Financiële ontwikkelingen

5.1 WAARDEMUTATIES

De portefeuille van Wonen Limburg Accent is in 2023 nagenoeg gelijk gebleven. We kochten het voormalige ziekenhuiscomplex in Kerkrade. Dit complex wordt momenteel getransformeerd. Een deel hiervan is inmiddels opgeleverd, het betreft een maatschappelijke ruimte verhuurd aan Zuyderland ter grootte van 3.263 M² BVO. Het resterende deel verwachten we in 2024 op te kunnen leveren. De totale waarde toevoeging aan de portefeuille vanuit dit deelproject bedraagt € 6,3 miljoen.

5.2 WAARDEONTWIKKELING

Jaarlijks worden alle eenheden in de portefeuille van Wonen Limburg Accent opnieuw gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De totale waarde van Wonen Limburg Accent bedraagt € 500 miljoen. Indien we kijken naar de standing investments portefeuille dan bedraagt deze € 494 miljoen. Deze portefeuille heeft een waardedaling laten zien van -5,6% ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze waardedaling kan worden toegeschreven aan de stijgende kapitaalmarktrente en als gevolg daarvan dalende transactiepreisen voor vastgoed.

Het transactievolume is ten opzichte van vorig jaar gehalveerd. De hoge rentestand, de onzekerheid over regulering en fiscale maatregelen worden als belangrijkste oorzaken hiervoor benoemd. De verwachte daling van de ECB-rente en meer duidelijkheid omtrent overheidsmaatregelen zorgen in 2024 hopelijk voor meer stabiliteit op de beleggersmarkt.

5.3 RENDEMENT

DIRECT EN INDIRECT RENDEMENT

Het portefeuillerendement voor 2023 voor standing investments (portefeuilledeed exclusief aan- en verkopen), opgesplitst in een direct rendement (netto exploitatie-opbrengsten) en een indirect rendement (waardeontwikkeling), bedroeg respectievelijk 3,17% en -5,04%. Het driejaarsgemiddelde bedraagt hierdoor respectievelijk 3,23% en 1,85%, waardoor het totaal rendement (driejaarsgemiddelde) 5,07% bedraagt.

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Direct rendement | 3,17% | 3,15% | 3,36% | 3,76% | 3,41% | 3,62% |
| Indirect rendement | -5,04% | -0,62% | 11,20% | 6,67% | 4,54% | 21,69 |
| Totaal rendement | -1,87% | 2,53% | 14,56% | 10,43% | 7,95% | 25,31% |

5.4 RATIO'S

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|-------|-------|
| LTV (cf. kredietovereenkomst) | 40,1% | 33,1% |
| LTV (marktwaarde) | 34,2% | 28,3% |
| Solvabiliteit (marktwaarde) | 67,5% | 72,1% |
| DSCR | 2,10 | 2,42 |
| ICR | 2,44 | 5,44 |
| REV | -6,8% | 1,7% |
| RVV | 2,26% | 1,85% |
| RTV | -4,8% | 1,2% |

RENTABILITEIT

De laatste drie ratio's vermeld in tabel 5.4 zien toe op de rentabiliteit. De REV (rentabiliteit van het eigen vermogen) en RTV (rentabiliteit van het totaal vermogen) laten een afname zien ten opzichte van 2022.

LOAN-TO-VALUE

De loan-to-value (LTV) in bovenstaande tabel geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen en de taxatiewaarde van de registergoederen waar een eerste hypotheek op is gevestigd. Deze definitie is conform de kredietovereenkomst. Het vreemd vermogen bestaat uit commerciële leningen, afgesloten bij een consortium van twee banken. Eind 2023 bedraagt het vreemd vermogen circa € 170,1 miljoen. Daarnaast beschikken we over een gecommiteerde investeringsfaciliteit van € 41,3 miljoen voor een continue groei in het middenhuursegment. De verhouding tussen het vreemd vermogen en het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedroeg eind 2023 34,2% tegenover 28,3% eind 2022.

SOLVABILITEIT

De solvabiliteit bedroeg eind 2023 67,5% ten opzichte van 72,1% eind 2022. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen op basis van de marktwaarde.

DEKKINGSGRAAD

De DSCR (debt service coverage ratio, of dekkingsgraad) geeft de betaalcapaciteit weer in verhouding tot de rente- en aflossingsverplichting. De DSCR over 2023 bedroeg 2,10 (2022: 2,42). Deze voldoet aan de gestelde verplichtingen conform de kredietovereenkomst.

RENTEDEKKINGSVERHOUDING

De ICR (interest coverage ratio, of rentedekkingverhouding) is gedaald van 5,44 in 2022 naar 2,44 in 2023. De daling is het gevolg van een lagere operationele kasstroom. De lagere operationele kasstroom wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een stijging van de onderhoudsuitgaven, rente-uitgaven en de vennootschapsbelasting. De verhuurderheffing is met ingang van 2023 afgeschaft.

5.5 HERREKEND RESULTAAT

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

GEREALISEERD EN GENORMALISEERD RESULTAAT

Het gerealiseerde resultaat bedroeg in 2023 € 32,8 miljoen negatief (2022: € 1,3 miljoen positief). Het gerealiseerde resultaat was hiermee fors lager dan het gerealiseerde resultaat in 2022. Het genormaliseerde resultaat over 2023 bedraagt € 13,7 miljoen en is daarmee gering hoger dan het genormaliseerd resultaat over 2022 ad € 13,3 miljoen. De stijging wordt veroorzaakt door een toename van het operationele resultaat, waarbij met name de huuropbrengsten de belangrijkste verklaring hiervan zijn.

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

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn een last van € 6,4 miljoen die voornamelijk

worden veroorzaakt door waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen bij vastgoed in ontwikkeling. In 2023 zijn er meer opstalbesluiten genomen dan in 2022, waardoor de geboekte investeringsverliezen hoger zijn.

Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. In 2023 is er sprake van een waardedaling van 5,6% terwijl in 2022 nog sprake was van een waardestijging van 2,0%. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille komen daarmee over 2023 uit op een last van € 33,9 miljoen (2022: € 4,6 miljoen).

Het resultaat financiële baten en lasten bedraagt € 3,8 miljoen en is daarmee hoger dan 2022 (€ 2,9 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door een stijging van de rentelasten, zijnde rentelasten van leningen bij kredietinstellingen, van € 2,9 miljoen naar € 4,3 miljoen. Dit komt enerzijds door de aangetrokken financieringen en tevens is de rente gestegen ten opzichte van vorig jaar.

De belastinglast heeft betrekking op de vennootschapsbelasting en bedroeg in 2023 € 2,2 miljoen (2022: € 2,7 miljoen). Voor het grootste gedeelte bestaat deze post uit de acute belastingdruk.

(x € 1.000,-)

| JAARRESULTAAT HERREKEND | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Resultaat na belastingen (A) | -32.756 | 1.330 |
| Correcties | | |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (23) | -6.440 | -1.721 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (24, 25 en 26) | -33.879 | -4.639 |
| Netto resultaat overige activiteiten (27 en 28) | -70 | -40 |
| Resultaat financiële baten en lasten (30, 31 en 32) | -3.817 | -2.898 |
| Belastingen (33) | -2.210 | -2.663 |
| Totaal correcties (B) | -46.416 | -11.961 |
| HERREKENING JAARRESULTAAT(A-B) | 13.660 | 13.291 |

Bewoner de Beekport Weert:

Sanne ten Haken

Na een relatiebreuk zocht Sanne ten Haken een woonplek die haar behalve veel wooncomfort ook flexibiliteit bood. Bovendien had ze een sterke voorkeur voor een haar vertrouwde locatie. Bij Wonen Limburg Accent vond ze precies het appartement dat bij haar past.

ALLE OPTIES BEKEKEN

"Ik woonde in een koophuis tot mijn ex en ik uit elkaar gingen", vertelt Sanne. "In mijn zoektocht naar nieuwe woonruimte heb ik allerlei opties bekeken, van sociale huur en middenhuur tot een koopwoning. Enerzijds had ik zo mijn ideeën over locatie en mate van comfort. Anderzijds wilde ik me niet voor al te lange tijd vastleggen. Ik ben 30, en ik weet niet precies hoe mijn leven er over een jaar uitziet. Als je iemand tegenkomt, kan het zomaar snel gaan. Daarom was een woning met een jaarcontract van Wonen Limburg Accent ideaal in mijn situatie."

"Dit huis biedt het wooncomfort en de flexibiliteit die ik zocht."

METEEN EEN THUISGEVOEL

Sanne was meteen gecharmeerd van de woningen aan de Beekpoort in Weert: "Ik ben van Weert, ik ben hier tegenover opgegroeid. De Beekpoort vond ik altijd al een heel fijne locatie. Tijdens mijn zoektocht kwamen er drie appartementen vrij in dit gebouw, die ik alle drie heb bekeken. Toen ik dit huis binnenkwam, gaf het gelijk een warm gevoel. De plek, de ruimte: het klopt gewoon."

EEN FIJNE OMGEVING

Dat thuisgevoel is belangrijk voor Sanne. "Ik wilde me weliswaar niet vastleggen, maar het moet ook niet voelen als een overbrugging", legt ze uit. "Waar ik volgend jaar zit, hangt niet alleen af van mijn eigen situatie, maar ook van de situatie op de woningmarkt. Wie weet zit ik hier wel langer dan gepland. Bovendien vond ik het ook prettig om geen stap terug te hoeven doen in wooncomfort. Een fijne omgeving, sfeer en een stukje luxe spelen dan ook mee."

AANSLUITING IN DE BUURT

Behalve in haar huis voelde Sanne zich ook direct thuis in haar buurt. "Toen ik hier net woonde, kwam ik de overburen tegen", vertelt ze. "We hebben kennis gemaakt en zijn meteen elkaars huis gaan bekijken. Een buurman sprak me ook al snel aan: 'Als ik ergens bij kan helpen, laat het dan weten'. Het is fijn om op die manier vlot aansluiting te vinden in de buurt."

HART
VOOR
HUREN





6. Governance

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

Normen en waarden Governancecode

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

Bestuurder en Raad van Commissarissen

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

GOVERNANCESTRUCTUUR

In de statuten van Wonen Limburg Accent zijn ons doel en ons taakveld vastgelegd. Ook zijn hierin de

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

DOORLOPENDE TAAK

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

CULTUUR

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

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN EN BELANGENVERSTRENGELING

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

COMPLIANCE

We borgen de naleving van wet- en regelgeving, branche- en governanceregelingen, regelingen van (toezichthoudende) overheidsinstanties, afspraken

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

RISICOMANAGEMENT EN PRESTATIEMANAGEMENT

Net als iedere woningcorporatie heeft Wonen Limburg te maken met (financiële) risico's. Dit is inherent aan onze activiteiten. In lijn met de Governancecode Woningcorporaties is het bestuur van Wonen Limburg verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en houdt de Raad van Commissarissen hierop toezicht.

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 alles wat met structuren, afspraken en systemen te maken heeft. Onder de zachte kant verstaan we cultuur en gedrag. Beide zijn van belang om onze doelstellingen te bereiken.

Risicomanagementstatuut

Het formele kader voor het risicomanagement is beschreven in het door bestuur en RvC goedgekeurde risicomanagementstatuut.

ZO IS ONS RISICOMANAGEMENT VORMGEGEVEN

Risico's zijn onverwachte gebeurtenissen die een effect hebben op het bereiken van onze doelstellingen. Wonen Limburg beschouwt risicomanagement als een continu beheersproces, waarbij we vanuit een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze omgaan met risico's. Zo draagt risicomanagement bij aan het realiseren van onze organisatiedoelstellingen.

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.

Ons risicomanagementsysteem

Onze risicocommissie bewaakt het goed functioneren van de drie verdedigingslijnes en fungeert als instrument om onderwerpen op het gebied van risicomanagement te agenderen, te stimuleren en het bewustzijn daaromtrent binnen de organisatie te vergroten. Verder is het de taak om risicomanagement verder te professionaliseren binnen Wonen Limburg. De commissie komt vier tot zes keer per jaar bijeen.

Integraal systeem

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

Geautomatiseerd ontsluiten

Ook in 2023 maakten we gebruik van een applicatie die geautomatiseerd verantwoordings- en stuurinformatie ontsluit. Hierdoor bestaat er op elk gewenst moment inzicht in de voortgang van de KPI's en PI's. Deze applicatie helpt ons om van het geplande laagfrequent verantwoordend – maandelijks en tertiaal – te gaan naar hoogfrequent sturen, wat losstaat van de geplande rapportagemomenten.

Onderscheid maand- en tertiaalrapportage

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

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

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

De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving, en strategische en operationele risico's komen in dit hoofdstuk aan bod. De financiële positie en de financiële verslaggeving lichten we toe in hoofdstuk 5 en 7.

STRATEGISCHE RISICO'S

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

1. Integriteit van partijen die vastgoed verkopen of aankopen

Het is bij elke transactie van belang om de integriteit van de wederpartij (of partijen daarachter) te kunnen vaststellen. Hier zijn screeningsprocedures voor aanwezig. Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) heeft de notaris hier een rol in. Daarnaast heeft Wonen Limburg Accent ook een eigen verantwoordelijkheid.

2. Marktconformiteit van prijsstelling vastgoedtransacties

Als zich een kans voordoet, moet een vastgoedtransactie soms snel tot stand komen, waarbij aan te kopen posities niet altijd courant zijn. Dit maakt het soms moeilijk om een marktconforme prijs te bepalen. Wonen Limburg Accent heeft aanvullende procedures om de gevraagde prijs te toetsen, gecombineerd met een businesscase voor toekomstige planvorming.

3. Governance

Wonen Limburg heeft te maken met een getrapte juridische entiteitsstructuur. Bij een eventuele toetreding van nieuwe aandeelhouders kan het risico ontstaan dat Stichting Wonen Limburg onvoldoende invloed kan uitoefenen op het beleid

van Wonen Limburg Accent. Het profiel van (eventuele) nieuwe aandeelhouders van Wonen Limburg Accent moet daarom aansluiten bij dat van de huidige aandeelhouder. Wonen Limburg Accent is onderdeel van Stichting Wonen Limburg en haar maatschappelijke opgave.

4. Aanbestedingsrisico's specifiek voor commerciële projecten

Heldere aanbestedingsprocedures met een duidelijke controle vanuit de interne auditfunctie op de juiste toepassing hiervan, zijn belangrijke waarborgen om aanbestedingsrisico's te mitigeren. Dat geldt ook voor inzet gericht op bewustwording (soft controls). Dit is mede belangrijk vanwege mogelijke reputatieschade voor de toegelaten instelling Stichting Wonen Limburg.

5. Noodzaak om buiten reguliere financieringspartijen (banken) financiering te verkrijgen, waarbij er mogelijk aanvullende eisen worden gesteld

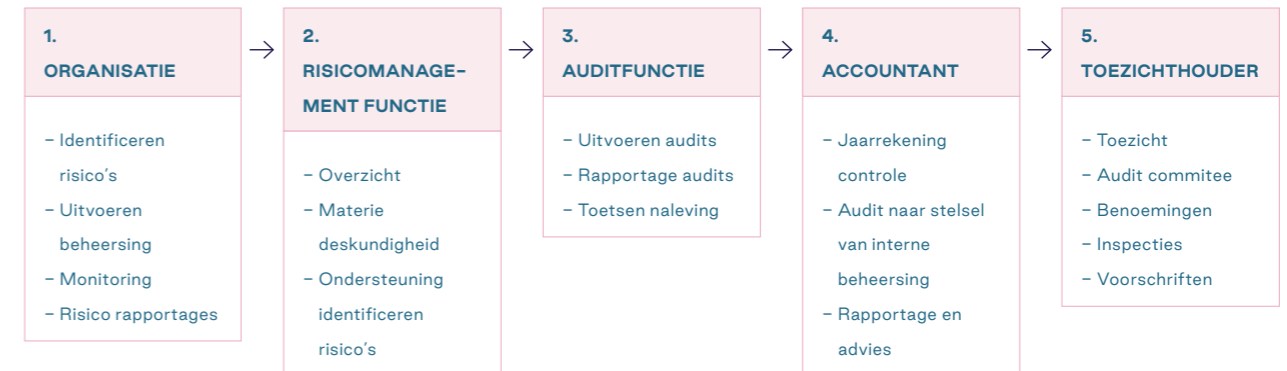
Op de korte(re) termijn is onze bancaire financiering geregeld en zijn er voldoende middelen beschikbaar. Om onze groeiambities te realiseren, moeten we in staat zijn om op langere termijn externe financiering (vreemd en eigen vermogen) aan te trekken. Het profiel van onze financier gaat naar verwachting de komende jaren veranderen. We zijn bijvoorbeeld een interessante klant voor financiële instellingen zoals pensioenfondsen, omdat die willen voldoen aan een toenemende vraag naar meer maatschappelijke investeringen en financieringen. Dit leidt mogelijk wel tot aanvullende verantwoordingsvereisten (sustainability).

6. Te weinig posities voor projectontwikkeling

Om onze groeiambities te realiseren, hebben we behalve voldoende financiering ook voldoende ontwikkelposities nodig, passend binnen het risicoprofiel van Wonen Limburg Accent. Marktontwikkelingen en de wijze waarop de (lokale) overheid Wonen Limburg Accent in staat stelt om te ontwikkelen zijn hiervoor belangrijke factoren, die voor een aanzienlijk deel buiten de eigen beïnvloedingssfeer liggen.

OPERATIONELE RISICO'S

Wonen Limburg past het zogenaamde 'lines model' toe, waarbij de risicobeheersing in vijf 'defensielijnen' is geborgd:



Iedere medewerker van Wonen Limburg is verantwoordelijk voor het signaleren en managen van operationele risico's. Dat zijn de gevaren die samenhangen met de uitvoering van dagelijkse activiteiten. In een intern controleprogramma (ICP) zijn de controles beschreven die de tweede lijn uitvoert. Deze controles zijn integraal onderdeel van onze processen. Dit stelt ons in staat om nog tijdiger te sturen en te anticiperen op ontwikkelingen; kansen én risico's.

De belangrijkste operationele risico's hebben betrekking op:

1. Personeel

Door verloop van personeel verdwijnt kennis en ervaring. Nieuwe medewerkers worden wegwijs gemaakt via een onboardingtraject. Met zittende medewerkers wordt regelmatig gesproken over dagdagelijkse zaken, de balans werk-privé, maar ook over hun talenten en (door)groeimogelijkheden. Toch blijft er verloop. Om de kennis te borgen beschrijven en actualiseren we processen en werkinstructies.

2. Bijzondere individuele aan- en verkopen die afwijken van het reguliere proces

Als beheersmaatregel leggen we deze aan- en verkopen vast in Corpoflow inclusief bijbehorende documenten en hanteren we functiescheiding bij deze processen. Daarnaast actualiseerden we het beleid voor aan- en verkoop van bezit.

3. Marktconformiteit van prijzen

Om dit risico te mitigeren werkt Wonen Limburg met een inkoop- en aanbestedingsbeleid. Wonen Limburg werkt met netwerkpartners. Daarnaast worden inkopen aan de voorkant beoordeeld door de afdeling inkoop en achteraf controleert de afdeling inkoop via spend analyse.

4. Niet volgen van de procuratie

Om ervoor te zorgen dat de procuratie wordt toegepast, informeren we medewerkers en belanghebbenden over het bestaan ervan en de toepassing ervan. Alle procuratiehouders zijn bijgeschreven in het Handelsregister. De procuratie is waar mogelijk ingeregeld in systemen (bijvoorbeeld het digitaal ondertekenen van correspondentie). Via interne controles en audits vindt toetsing plaats op de juiste toepassing van de procuratie.

5. Netwerkpartners werken niet conform de bedoeling

In 2023 zijn onze netwerkpartners aan de slag gegaan met het verder operationeel maken van de afspraken uit de aanbesteding. Wij treden op als regisseur. Deze netwerksamenwerking raakt de kwaliteit van ons bezit, de kwaliteit van data en bovenal de huurderstevredenheid. Grip op naleving van de contractafspraken in relatie tot de bewonerstevredenheid is een belangrijk speerpunt.

Risicobereidheid

Wonen Limburg beschikt over interne normen. De hoogte van deze normen is gebaseerd op het risicobereidheidsprofiel van Wonen Limburg (zowel de Stichting Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent). Het risicobereidheidsprofiel wordt bepaald op basis van enerzijds de risicofilosofie en anderzijds de risicovolwassenheid.

Het risicobereidheidsprofiel van Wonen Limburg schuift sinds 2022 op van 'neutraal' naar 'gematigd offensief'. In 2023 is deze formulering herbevestigd. Dit betekent dat we kansen willen benutten en bereid zijn daarvoor risico's te accepteren. Wonen Limburg is daarbij (soms) bereid om onzekerheid te accepteren als zij niet zeker weet of dit ook voordelen biedt. Wendbaarheid is daarom een belangrijk thema. Op het gebied van risicovolwassenheid zijn stappen gezet naar een meer proactief risicomanagement in de organisatie.

WET- EN REGELGEVING

Wet- en regelgeving wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Een interne deskundige of een externe adviseur beoordeelt de (juridische) risico's van complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten. Daarnaast zijn we continu bezig met de doorontwikkeling van ons systeem van interne beheersing, en in- en externe controle. Zo blijven we in control op het gebied van de complexe wet- en regelgeving.

Frauderisico's

Regelmatig actualiseren we onze frauderisico-analyse. In 2023 stelden we aanvullend een frauderesponsplan en onderzoeksprotocol op, in samenwerking met onze accountant. Daarnaast startten we het project 'Zó werkt dat hier!'.

De belangrijkste frauderisico's met bijbehorende beheersmaatregelen om deze risico's te verkleinen zijn:

1. Naleving van het aanbestedingsbeleid door het gunnen van een opdracht aan een niet-netwerkpartner of aan dezelfde partijen. Dit risico mitigeert Wonen Limburg door te werken met netwerkpartners, het inkoopbeleid en aanbestedingsbeleid. Detectief door (spend) analyses uit te voeren.

2. Handmatige betalingen. Door het aanbrengen van functiescheiding, het vier-ogenprincipe en achteraf de analyse ten behoeve van rapportages verminderen we dit risico.
3. Splitsen van opdrachten, waardoor niet wordt voldaan aan het aanbestedingsbeleid. De beheersmaatregel is het specifiek niet toestaan van splitsen in de procuratie, het inkoopbeleid en door controles achteraf.
4. Factuurfraude, denk hierbij aan te hoge inkoopfacturen, spookfacturen of het accorderen van een betaling die niet in verhouding staat met de geleverde prestatie. Door te werken met obligo's en bij afwijkingen tussen obligo en factuur facturen niet betaalbaar te stellen en onder meer een procuratieregeling mitigeren we dit risico. Maar ook door achteraf controles uit te voeren via ICP op leegloop tussenrekeningen.

We werken eraan om frauderisico's te beperken door beleid en procedures beter te monitoren en regelmatig te actualiseren. Tegelijk bespreken we frauderisico's met de uitvoering van audits, in procesoverleggen en bij de bespreking van tussentijdse rapportages.

'Zó werkt dat hier!'

'Zó werkt dat hier!' focust op het groeien naar de organisatie die we willen zijn en wat we kunnen leren van wat er nog niet goed gaat. We willen een organisatie zijn waar mensen zich thuis voelen, we zakelijk en professioneel zijn maar ook flexibel acteren zodat we altijd het beste kunnen leveren voor onze bewoners. Een plek waar we doen wat we zeggen, en zeggen wat we doen. Waar we samen verantwoordelijk zijn en eigenaarschap nemen wanneer nodig.

In 2023 bespraken managers een aantal stellingen binnen dit thema met hun teams. Om discussies op te starten, maar ook om elkaar beter te leren kennen en om te leren van elkaars standpunten, normen en waarden. Er werd een enquête uitgezet die door 66% van de medewerkers is ingevuld. In 2024 volgen enkele interviews, waarna de resultaten van de nulmeting gedeeld kunnen worden met de organisatie om te bepalen wat de vervolgstappen zijn.

DE INTERNE CONTROLEFUNCTIE

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

Uitgevoerde auditwerkzaamheden

In 2023 voerden we een audit uit op de processen fiscaliteit, verhuur en verkoop. Ook bekeken we waar we nu staan met de aanbevelingen uit de in 2020 uitgevoerde visitatie. Er kwamen verschillende aanbevelingen uit voort om de processen verder in control te brengen. Daarnaast was er aandacht voor fraudebeheersing en bekeken we de fraudematrix opnieuw. We stelden ook een frauderesponsplan en onderzoeksprotocol op. Tot slot werd het proces van de totstandkoming van de begroting breed geëvalueerd.

De Vernieuwde Stad

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

7. Jaarrekening

7.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (NA RESULTAATBESTEMMING)

(x € 1.000,-)

| ACTIVA | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|----------------|----------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| 1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | 15 | 47 |
| 2 VASTGOEDBELEGGINGEN | | |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 496.837 | 523.183 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.351 | 2.372 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 23.327 | 12.274 |
| | 522.515 | 537.829 |
| 3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Latente belastingvorderingen | 1.238 | 1.118 |
| Leningen u/g | 219 | 275 |
| Overige vorderingen | 16.273 | 16.627 |
| | 17.730 | 18.020 |
| TOTAAL VAN VASTE ACTIVA | 540.260 | 555.896 |

(x € 1.000,-)

| VLOTTENDE ACTIVA | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|----------------|----------------|
| 4 VOORRADEN | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 326 | 342 |
| Overige voorraden | 3.427 | 3.417 |
| | 3.753 | 3.759 |
| 5 VORDERINGEN | | |
| Huurdebiteuren | 135 | 185 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 216 | 309 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 432 | 1.007 |
| Overige vorderingen | 837 | 1.128 |
| Overlopende activa | 1.193 | 131 |
| | 2.813 | 2.760 |
| 6 LIQUIDE MIDDELEN | 7.852 | 2.456 |
| TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA | 14.418 | 8.975 |
| TOTAAL ACTIVA | 554.678 | 564.871 |

(x € 1.000,-)

| PASSIVA | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|----------------|----------------|
| 7 EIGEN VERMOGEN | | |
| Aandelenkapitaal | 10 | 10 |
| Agioreserve | 174.427 | 174.427 |
| Herwaarderingsreserve | 98.490 | 130.373 |
| Overige reserves | 101.368 | 102.244 |
| | 374.295 | 407.054 |
| 8 VOORZIENINGEN | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen | 3.811 | 2.266 |
| 9 LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan banken | 167.309 | 145.613 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1.806 | 1.937 |
| | 169.115 | 147.550 |
| 10 KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan banken | 2.794 | 2.450 |
| Schulden aan leveranciers | 769 | 1.364 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 481 | 514 |
| Overige schulden | 907 | 808 |
| Overlopende passiva | 2.506 | 2.865 |
| | 7.457 | 8.001 |
| TOTAAL PASSIVA | 554.678 | 564.871 |

7.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

(x € 1.000,-)

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| 11 Huuropbrengsten | 24.020 | 22.349 |
| 12 Opbrengsten servicecontracten | 645 | 552 |
| 13 Lasten servicecontracten | -701 | -598 |
| 14 Overheidsbijdragen | 1 | 0 |
| 15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -2.456 | -2.182 |
| 16 Lasten onderhoudsactiviteiten | -6.319 | -4.771 |
| 17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -1.441 | -1.953 |
| Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 13.749 | 13.397 |
| 18 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 1.987 |
| 19 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | -1.815 |
| Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 172 |
| 20 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 281 | 100 |
| 21 Toegerekende organisatiekosten | -3 | -3 |
| 22 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -184 | -199 |
| Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 94 | -102 |
| 23 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille | -6.440 | -1.720 |
| 24 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -34.177 | -5.308 |
| 25 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 314 | 664 |
| 26 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | -16 | 5 |
| Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -40.319 | -6.359 |
| 27 Opbrengsten overige activiteiten | 5 | 18 |
| 28 Kosten overige activiteiten | -75 | -58 |
| Totaal van nettoresultaat overige activiteiten | -70 | -40 |
| 29 Overige organisatiekosten | -183 | -175 |
| 30 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren | 4 | 7 |
| 31 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 438 | 1 |
| 32 Rentelasten en soortgelijke kosten | -4.259 | -2.906 |
| Totaal van financiële baten en lasten | -3.817 | -2.898 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | -30.546 | 3.995 |
| 33 Belastingen | -2.210 | -2.663 |
| Totaal van resultaat na belastingen | -32.756 | 1.332 |

7.3 KASSTROOMOVERZICHT (DIRECTE METHODE) OVER 2023

(x € 1.000,-)

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten: | | |
| Huurontvangsten | 23.548 | 22.289 |
| Vergoedingen | 599 | 602 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 93 | 6 |
| Ontvangen interest | 419 | 26 |
| Saldo ingaande kasstromen | 24.659 | 22.923 |
| Uitgaven: | | |
| Erfpacht | 2 | 2 |
| Onderhoudsuitgaven | 6.318 | 4.077 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 5.747 | 5.636 |
| Betaalde interest | 4.237 | 2.842 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 12 | 0 |
| Verhuurderheffing | 0 | 527 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 62 | 27 |
| Vennootschapsbelasting | 1.756 | -2.832 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 18.134 | 10.279 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 6.525 | 12.644 |
| Kasstroom investeringsactiviteiten | | |
| Ontvangsten: | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 896 | 2.024 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 338 | 262 |
| Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA | 1.234 | 2.286 |
| Uitgaven: | | |
| Nieuwbouw huur | 22.908 | 13.391 |
| Verbeteruitgaven | 1.495 | 824 |
| Aankoop woongelegenheden | 0 | 4.301 |
| Totaal van verwervingen van MVA | 24.403 | 18.516 |
| Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA | -23.169 | -16.230 |

(x € 1.000,-)

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Financiële vaste activa | | |
| Uitgaven verbindingen | 0 | 1.797 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 0 | 1.797 |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten | -23.169 | -18.027 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Ontvangsten: | | |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 24.700 | 0 |
| Uitgaven: | | |
| Aflossing ongeborgde leningen | -2.660 | 2.450 |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | 22.040 | -2.450 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | 5.396 | -7.833 |
| GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE | 2.456 | 10.289 |
| GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE | 7.852 | 2.456 |

7.4 TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

ALGEMEEN EN ACTIVITEITEN

Wonen Limburg Accent B.V. is een besloten vennootschap met de status van woningvennootschap en 100% dochter van de toegelaten instelling Stichting Wonen Limburg. Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek. De statutaire vestigingsplaats is Roermond. Het adres is Willem II Singel 25. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale en geliberaliseerde huursector. Het KvK-nummer van Wonen Limburg Accent B.V. is 69472076. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's en in duizendtallen, tenzij anders vermeld.

GROEPSVERHOUDINGEN

Oprichting Wonen Limburg Accent B.V.

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

7.5 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ALGEMEEN

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

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van

historische kosten, tenzij anders vermeld. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

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

ORDELEN EN SCHATTINGEN

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

De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Wonen Limburg Accent B.V. Daarnaast worden materiële inschattingen gemaakt bij de bepaling van onzekerheid van de fiscale positie en de hiermee samenhangende belastinglatenties. Het effect van deze schattingen is verwerkt in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de schattingswijziging plaatsvindt.

De onzekerheden in de fiscale positie zijn verder geminimaliseerd. De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2022 zijn bij de Belastingdienst ingediend. De ingediende aangiften zijn tot en met 2019 definitief vastgesteld en financieel afgewikkeld. Er waren bezwaarschriften ingediend voor de jaren 2017-2019 inzake de verwerking van de vermindering verhuurderheffing en de HIR naar aanleiding van uitspraken van de Hoge Raad. Bij het afwikkeling van de aangiften is de Belastingdienst aan de bezwaren tegemoet gekomen.

STELSELWIJZIGING

In lijn met vorig boekjaar wordt de winst- en verliesrekening gepresenteerd volgens de functionele indeling. Vanaf dit jaar worden alle kosten die via de kostenverdeelstaat worden toegerekend aan nieuwbouw naar de jaarrekeningpost overige waardeveranderingen geïnclassificeerd. Daarnaast zijn er kosten als gevolg van verfijnde inzichten nader uitgesplitst in de diverse onderdelen conform de voorgeschreven functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid is deze aanpassing ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers, waardoor deze toegerekende kosten 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 tussen de onderdelen Lasten verhuur- en beheeractiviteiten, Lasten onderhoudsactiviteiten, Overige organisatiekosten en Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Samenvattend ziet dit als volgt uit:

| (x € 1.000,-) | | | |
|--|---|---|------------|
| JAARREKENINGPOST | CIJFERS 2022 IN JAARREKENING 2022 | VERGELIJKENDE CIJFERS IN JAARREKENING 2023 | MUTATIE |
| 15 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 2.720 | | |
| Waarin opgenomen beheerfee | -2.266 | | |
| Saldo | 454 | 384 | -70 |
| 16 Lasten onderhoudsactiviteiten | 699 | | |
| Waarin opgenomen beheerfee | 6 | | |
| Saldo | 73 | 71 | -2 |
| 23 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille | 0 | 71 | 71 |
| 29 Overige organisatiekosten | 0 | 1 | 1 |

7.6 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemene uitgangspunten

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47).

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

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

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

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

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

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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 B.V. op 1 januari 2017. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Stichting Wonen Limburg heeft destijds de acties om woningen te verkopen onder voorwaarden beëindigd waarbij lopende contractuele afspraken worden gerespecteerd.

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

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

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

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

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

feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de contante waarde van de latentie voor de verkoop bestemd bezit naar nihil.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedraagt nominaal ultimo 2023 € 12 miljoen (2022: € 10,5 miljoen).

LENINGEN U/G

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

OVERIGE VORDERINGEN

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

BIJZONDERE WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Wonen Limburg Accent B.V. op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wonen Limburg Accent B.V. 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

De grondposities beschikbaar voor verkoop worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel de lagere netto- opbrengstwaarde. Deze lagere netto- opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling (taxatie) van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

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 en banktegoeden. Rekening- courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende 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.

VOORZIENINGEN

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

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. 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 herstructurerings, 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.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt presentatie van de voorziening aan de actiefzijde van de balans plaats.

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

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

LENINGEN AAN BANKEN

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

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

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

In het kader van de woningen verkocht onder voorwaarden heeft Wonen Limburg Accent B.V. 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 en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

7.7 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT ALGEMEEN

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

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle

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

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Opbrengstverantwoording algemeen

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

HUROPBRENGSTEN

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

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

OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

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 bijvoorbeeld lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomen uit de toerekening. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

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.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.

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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Wonen Limburg Accent B.V. vastgoed heeft. Gedacht kan worden aan: belastingen, verzekeringen, en dergelijke. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

TOTAAL VAN NETTORESULTAAT VERKOCHT

VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

TOTAAL VAN 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 overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

TOTAAL VAN NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primarie activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed.

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.

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

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

TOTAAL VAN FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

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

Hieronder worden de ontvangen rente van langlopend uitgezette gelden verantwoord.

OVERIGE RENTEBATEN, SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN EN RENTELASTEN, SOORTGELIJKE

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

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

BELASTINGEN

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

TOEREKENING BATEN EN LASTEN

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

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

7.8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie verschillende activiteiten categorieën:

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

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

7.9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(x € 1.000,-)

| VASTE ACTIVA | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| 1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 159 | 159 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -112 | -80 |
| | 47 | 79 |
| Mutaties | | |
| Afschrijvingen | -32 | -32 |
| | -32 | -32 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 159 | 159 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -144 | -112 |
| | 15 | 47 |
| Afschrijvingspercentage (lineaire afschrijving) | 20% | 20% |

(x € 1.000,-)

| 2 VASTGOEDBELEGGINGEN | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE | | |
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 346.275 | 329.882 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 179.042 | 184.384 |
| Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen | -2.134 | -1.742 |
| | 523.183 | 512.524 |
| Mutaties | | |
| Investeringen – initiële verkrijgingen | 0 | 4.301 |
| Investeringen – oplevering nieuwbouw | 6.900 | 10.788 |
| Investeringen – uitgaven na eerste verwerking | 1.077 | 1.005 |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen | -193 | -45 |
| Subsidies | 0 | -65 |
| Overboekingen van / naar voorraden | 0 | -18 |
| Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden | 47 | 0 |
| Aanpassing marktwaarde | -34.177 | -5.307 |
| | -26.346 | 10.659 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 354.743 | 346.275 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 144.707 | 179.042 |
| Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen | -2.613 | -2.134 |
| | 496.837 | 523.183 |

TAXATIEWIJZE

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

METHODEN EN VERONDERSTELLINGEN BEPALING**WAARDERING VASTGOED**

Wonen Limburg Accent B.V. werkt niet met het handboek marktwaarde verhuurde staat, waardoor er geen sprake is van vastgestelde parameters en vrijheidsgraden. Alle waarderingsparameters, zoals disconteringsvoet, exit yield etc. zijn vrij aanpasbaar.

| WAARDERINGVASTGOED | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 e.v. |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| Inflatie | 3,80% | 2,40% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Percentage kosten koper | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% | 11,40% |

GEMIDDELDE MINIMAAL MAXIMAAL

NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE**Woningen**

| | | | |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Markthuurstijging | 4,95% | 2,49% | 10,82% |
| Markthuur | € 1.008 | € 884 | € 1.064 |
| Exit Yield (k.k.) | 4,79% | 4,58% | 5,72% |
| Leegwaardestijging | 5,26% | -0,23% | 16,41% |
| Leegwaarde | € 307.337 | € 263.905 | € 335.375 |
| Disconteringsvoet | 6,38% | 5,25% | 7,92% |
| Mutatie- en verkoopkans | 9,47% | 6,00% | 12,00% |
| Instandhoudingsonderhoud | € 2.023 | € 777 | € 4.140 |

Exploitatie scenario**Doorexploiteren of uitponden****BOG**

| | | | |
|--------------------------|---------|---------|----------|
| Markthuurstijging | -0,51% | -11,75% | 4,13% |
| Markthuur | € 331 | € 25 | € 7861 |
| Exit Yield | 6,57% | 5,77% | 7,50% |
| Disconteringsvoet | 7,07% | 6,44% | 9,75% |
| Instandhoudingsonderhoud | € 4.005 | € 239 | € 12.873 |

Exploitatie scenario**Doorexploiteren****Parkeren**

| | | | |
|--------------------------|----------|---------|----------|
| Markthuurstijging | 14,68% | -16,67% | 24,33% |
| Markthuur | € 38 | € 25 | € 50 |
| Exit Yield (k.k.) | 5,94% | 5,25% | 6,82% |
| Leegwaardestijging | 4,94% | -20% | 7% |
| Leegwaarde | € 10.464 | € 5.000 | € 20.000 |
| Disconteringsvoet | 6,48% | 4,73% | 8,50% |
| Mutatie- en verkoopkans | 7,97% | 5,00% | 10,00% |
| Instandhoudingsonderhoud | € 1.420 | € 69 | € 10.766 |

Exploitatie scenario**Doorexploiteren of uitponden**

ZEKERHEDEN

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

WOZ-waarde

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 2023 € 637 miljoen (2022: € 549 miljoen).

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op balansdatum circa € 205 miljoen (2022: € 190 miljoen).

Verhuureenheden

De post vastgoed in exploitatie vertegenwoordigt 4.168 verhuureenheden (2022: 4.168 verhuureenheden)

(x € 1.000,-)

| ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 2.768 | 2.765 |
| Cumulatieve herwaarderingen | -396 | -423 |
| | 2.372 | 2.342 |
| Mutaties | | |
| Investeringen | 0 | 3 |
| Desinvesteringen | 27 | 0 |
| Herwaarderingen | -47 | 27 |
| | -20 | 30 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 2.628 | 2.768 |
| Cumulatieve herwaarderingen | -277 | -396 |
| | 2.351 | 2.372 |

(x € 1.000,-)

| | DE EIGEN HUURWONINGEN* | SLIMMER KOPEN** |
|--|---------------------------|-----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 2.455 | 312 |
| Cumulatieve herwaarderingen | -562 | 167 |
| | 1.893 | 479 |
| Mutaties | | |
| Herwaarderingen | 17 | 11 |
| Overboekingen van MVA i.e. | -47 | 0 |
| | -30 | 11 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 2.408 | 312 |
| Cumulatieve herwaarderingen | -545 | 176 |
| | 1.863 | 489 |

*Per ultimo boekjaar heeft Wonen Limburg Accent B.V. 18 Eigen huurwoningen verkocht onder voorwaarden (per ultimo 2022 19 woningen). Indien deze woningen aan Wonen Limburg Accent B.V. 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 is in totaal 1 woning verkocht onder het principe 'Slimmer Kopen' (per ultimo 2022 1 woning). Hier geldt een terugkooprecht en is korting verleend van minder dan 10% van de marktwaarde. Wonen Limburg Accent B.V. heeft het voornemen deze woning terug te kopen. Het terugkooprecht met betrekking tot deze woning 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 | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 13.843 | 10.222 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -3.835 | -2.088 |
| Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw | 2.266 | 783 |
| | 12.274 | 8.917 |
| Mutaties | | |
| Investeringen | 9.649 | 15.791 |
| Investeringen - initiële verkrijgingen | 12.390 | 0 |
| Desinvesteringen | -31 | -1.380 |
| Dotatie voorziening | -7.542 | -2.197 |
| Onttrekking voorziening | 1.942 | 450 |
| Oplevering nieuwbouw - naar vastgoed in exploitatie | -6.900 | -10.790 |
| | 9.508 | 1.874 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 28.951 | 13.843 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -9.436 | -3.835 |
| Naar voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw | 3.811 | 2.266 |
| | 23.327 | 12.274 |

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 349.000 (2022: € 164.000) aan bouwrente geactiveerd met een gemiddeld rentepercentage van 2,25% (2022: 1,84%).

(x € 1.000,-)

3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA**LATENTE BELASTINGVORDERINGEN**

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------|------------|
| Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel | 1.238 | 1.118 |

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 43 jaar.

(x € 1.000,-)

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 1.118 | 1.189 |
| Mutatie boekjaar | 120 | -71 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.238 | 1.118 |

Specificatie actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel

| | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 1.118 | 1.189 |
| Mutatie boekjaar | 120 | -71 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.238 | 1.118 |

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

Het nominale waardeverschil bedraagt € 5,9 miljoen (2022 € 5,1 miljoen). De latentie wordt contant gemaakt tegen 2,01% (2022 1,67%). De contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt in 2023 € 4,8 miljoen (2022 € 4,3 miljoen), zodat de waarde ultimo 2023 € 1,24 miljoen bedraagt.

Het berekende gemiddelde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% (2022 25,8%) gedurende de looptijd van de latenties.

Deze latentie heeft een langlopend karakter.

(x € 1.000,-)

LENINGEN U/G**2023****2022****Lening u/g Medisch Centrum Pantaleon**

| | | |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 275 | 329 |
| Aflossingen/onttrekkingen | -56 | -54 |
| Boekwaarde per 31 december | 219 | 275 |

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. De lening bestaat uit meerdere deelingen, waarbij de bandbreedte van de rente ligt tussen de 1,79% en 4,67%.

OVERIGE VORDERINGEN**Kortingsregeling 'Kopen dichterbij'**

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 16.627 | 16.493 |
| Bijschrijving rente/indexering | 294 | 647 |
| Aflossingen/onttrekkingen | -648 | -513 |
| Boekwaarde per 31 december | 16.273 | 16.627 |

In 2007 heeft Stichting 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 B.V. 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 Stichting Wonen Limburg gevestigd. De verleende korting wordt terugbetaald bij verkoop van de woning of voorafgaand aan de doorverkoop.

(x € 1.000,-)

| VLOTTENDE ACTIVA | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|--------------|--------------|
| 4 VOORRADEN | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | | |
| Verkrijgingsprijs | 326 | 342 |
| De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 6 verhuurbare eenheden (2022: 6 verhuurbare eenheden). | | |
| De verwachting is dat deze eenheden binnen één jaar worden verkocht tegen de huidige marktwaarde, zijnde € 326.000. Dit is dus de verwachte opbrengst. | | |
| Overige voorraden | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 11.889 | 11.879 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -7.920 | -7.920 |
| Voorziening voor verwachte verliezen | -542 | -542 |
| | 3.427 | 3.417 |

De post overige voorraden bestaat uit 14 grondposities (2022: 14 grondposities).

De boekwaarde van voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 3,4 miljoen (2022: € 3,4 miljoen). Er hebben in dit boekjaar evenals vorig boekjaar geen afboekingen plaats gevonden.

(x € 1.000,-)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| 5 VORDERINGEN | | |
| Huurdebiteuren | | |
| Te vorderen huren zittende huurders | 112 | 141 |
| Te vorderen huren vertrokken huurders | 119 | 162 |
| | 231 | 303 |
| Voorziening wegens oninbaarheid | -96 | -118 |
| | 135 | 185 |

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

| | AANTAL HUURDERS 31-12-2023 | AANTAL HUURDERS 31-12-2022 | BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2023 (x € 1.000,-) | BEDRAG ACHTERSTAND 31-12-2022 (x € 1.000,-) |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|--|
| Achterstand | | | | |
| tot en met 1 maand | 47 | 46 | 25 | 52 |
| 2 t/m 3 maanden | 17 | 14 | 16 | 6 |
| 4 maanden en meer | 47 | 43 | 71 | 83 |
| | 111 | 103 | 112 | 141 |

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 1,0% van de nettojaarhuur (2022: 1,4%)

(x € 1.000,-)

| VOORZIENING DUBIEUZE HUURDEBITEUREN | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 118 | 105 |
| Dotatie voorziening dubieuze debiteuren | 38 | 62 |
| Vrijval wegens ontvangen en afgeboekte posten | -60 | -49 |
| Boekwaarde per 31 december | 96 | 118 |

(x € 1.000,-)

| | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------------|--------------|
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | | |
| Stichting Wonen Limburg | 216 | 309 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | |
| Vennootschapsbelasting | 432 | 1.007 |
| Overige vorderingen | | |
| Te verrekenen leveringen en diensten | 834 | 602 |
| Overige debiteuren | 0 | 6 |
| Overige vorderingen | 3 | 520 |
| | 837 | 1.128 |
| Overlopende activa | | |
| Vooruitbetaalde verzekeringspremie | 0 | 43 |
| Nog te ontvangen verkoop woningen | 0 | 67 |
| Overige overlopende activa | 1.193 | 21 |
| | 1.193 | 131 |
| 6 LIQUIDE MIDDELEN | | |
| Rekening courant banken | 7.852 | 2.456 |
| De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wonen Limburg Accent. | | |

(x € 1.000,-)

| 7 EIGEN VERMOGEN | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------|------------|
| AANDELENKAPITAAL | | |
| Aandelenkapitaal | 10 | 10 |
| Geplaatst en volgestort zijn 100 gewone aandelen nominaal € 100,00 | | |
| AGIORESERVE | | |
| Agioreserve | 174.427 | 174.427 |
| Wonen Limburg Accent B.V. is op 16 december 2017 opgericht in het kader van de vanuit de Woningwet ingegeven juridische splitsing van het DAEB en niet-DAEB bezit. Zoals de wet voorschrijft hebben we met terugwerkende kracht financiële verantwoording afgelegd over de ontstane woningvennootschap per 1 januari 2017. Bij de oprichting van Wonen Limburg Accent B.V. is agio ontstaan ter hoogte van € 174 miljoen. | | |

HERWAARDERINGSRESERVE

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

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2022 is als volgt:

(x € 1.000,-)

| | HERWAARDERINGRESERVE NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE | HERWAARDERINGRESERVE ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | TOTAAL |
|--|--|---|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2022 | 136.005 | 0 | 136.005 |
| Realisatie uit hoofde van verkoop | -98 | 0 | -98 |
| Realisatie uit hoofde van sloop | -3 | 0 | -3 |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 10.151 | 34 | 10.185 |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde | -15.716 | 0 | -15.716 |
| Boekwaarde per 31 december 2022 | 130.339 | 34 | 130.373 |

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2023 is als volgt:

(x € 1.000,-)

| | HERWAARDERINGSRESERVE NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE | HERWAARDERINGSRESERVE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | TOTAAL |
|--|---|--|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2023 | 130.339 | 34 | 130.373 |
| Realisatie uit hoofde van verkoop | -67 | 0 | -67 |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 4.810 | 0 | 4.810 |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde | -36.500 | -34 | -36.534 |
| Overige mutaties | -92 | 0 | -92 |
| Boekwaarde per 31 december 2023 | 98.490 | 0 | 98.490 |

(x € 1.000,-)

| VOORGESTELD DIVIDEND | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|----------------------|------------|------------|
| Voorgesteld dividend | 0 | 0 |

(x € 1.000,-)

| OVERIGE RESERVES | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 102.242 | 95.279 |
| Uit resultaatbestemming | -32.756 | 1.332 |
| Afname ten laste van de herwaarderingsreserve | 31.882 | 5.633 |
| Boekwaarde per 31 december | 101.368 | 102.244 |

RESULTAATBESTEMMING 2022

De jaarrekening 2022 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de Raad van Bestuur in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 april 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2023

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

(x € 1.000,-)

| 8 VOORZIENINGEN | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------------|--------------|
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen | | |
| Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen | 3.811 | 2.266 |
| Voorziening verduurzaming | 0 | 0 |
| | 3.811 | 2.266 |

| | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 2.266 | 783 |
| Dotatie | 7.542 | 2.197 |
| Onttrekking | -1.942 | -450 |
| Overige mutaties | -1.789 | -264 |
| Uitgaven | -2.266 | 0 |
| Boekwaarde per 31 december | 3.811 | 2.266 |

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 | 0 | 353 |
| Dotatie | 0 | 39 |
| Onttrekking | 0 | -392 |
| Boekwaarde per 31 december | 0 | 0 |

(x € 1.000,-)

| 9 LANGLOPENDE SCHULDEN | EINDSTAND | AFLOSSINGS- | RESTERENDE | RESTERENDE |
|---|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2023 | VERPLICHTING 2024 | LOOPTIJD > 1 JAAR | LOOPTIJD > 5 JAAR |
| Schulden aan banken | 170.103 | 2.794 | 69.514 | 97.796 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1.806 | 0 | 1.806 | 0 |
| Boekwaarde per 31 december | 171.909 | 2.794 | 71.320 | 97.796 |

(x € 1.000,-)

| SCHULDEN AAN BANKEN | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Schulden aan banken | | |
| Boekwaarde per 1 januari | 148.063 | 150.513 |
| Nieuwe leningen | 24.700 | 0 |
| Aflossingen | -2.660 | -2.450 |
| Boekwaarde per 31 december | 170.103 | 148.063 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -2.794 | -2.450 |
| Langlopend deel per 31 december | 167.309 | 145.613 |

VREEMD VERMOGEN

Het vreemd vermogen bestaat uit commerciële leningen, afgesloten bij een consortium van twee banken. Het gaat ultimo 2023 in totaal om € 170,1 miljoen, met daarnaast een gecommiteerde investeringsfaciliteit van € 41,3 miljoen. Wonen Limburg Accent B.V. heeft ten gunste van de kredietverstrekkers een recht van hypotheek eerste in rang tot een totaalbedrag van € 350 miljoen (vermeerderd met 35% voor rente en aflossing) verstrekt alsmede een openbaar pandrecht op de bank rechten, de intra-groep rechten en de verzekeringsrechten, een stil pandrecht op de bestaande vorderingen en een bezitloos pandrecht op de roerende zaken. In de kredietovereenkomst zijn daarnaast afspraken gemaakt met de financier inzake de minimale hoogte van de DSCR en de maximale hoogte van de LTV.

RENTEVOET EN AFLOSSINGSSYSTEEM

De gemiddelde rente van de leningenportefeuille ultimo 2023 bedroeg 2,71% (2022 2,25%). De leningenportefeuille bestaat uit lineaire en fixe leningen. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 2,79 miljoen in het volgend boekjaar.

MARKTWAARDE

De marktwaarde van de leningportefeuille ultimo 2023 bedraagt circa € 165,2 miljoen.

RENTE- EN KASSTROOMRISICO

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

(x € 1.000,-)

| RENTE- PERCENTAGE | € | RESTERENDE LOOPTIJD | € | RESTERENDE HERZIENING-PERIODE | € |
|----------------------|----------------|------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| Roll over | | | | | |
| < 1% | 0 | < 1 jaar (kortlopend) | 2.794 | < 1 jaar (kortlopend) | 17.644 |
| 1% – 2% | 57.000 | van 1 tot 5 jaar | 69.514 | van 1 tot 5 jaar | 69.514 |
| 2% – 3% | 64.925 | > 5 jaar | 97.795 | > 5 jaar | 82.945 |
| 3% – 4% | 9.603 | | | | |
| 4% – 5% | 37.388 | | | | |
| 5% – 6% | 1.187 | | | | |
| >6% | | | | | |
| Totaal | 170.103 | | 170.103 | | 170.103 |

(x € 1.000,-)

| VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|--------------|--------------|
| Slimmer kopen | 400 | 396 |
| De eigen huurwoningen | 1.406 | 1.541 |
| | 1.806 | 1.937 |

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

(x € 1.000,-)

| | SLIMMER KOPEN | DE EIGEN HUURWONINGEN | TOTAAL |
|---|------------------|--------------------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2023 | 396 | 1.542 | 1.938 |
| Woningen teruggekocht onder voorwaarden in het boekjaar | -1 | -136 | -137 |
| Herwaardering | 5 | 0 | 5 |
| Boekwaarde per 31 december 2023 | 400 | 1.406 | 1.806 |

(x € 1.000,-)

| 10 KORTLOPENDE SCHULDEN | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------------|--------------|
| Aflossingsverplichting langlopende schulden | | |
| Schulden aan banken | 2.794 | 2.450 |
| Schulden aan leveranciers | | |
| Schulden aan leveranciers | 769 | 1.364 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | | |
| Omzetbelasting | 481 | 514 |
| Overige schulden | | |
| Te verrekenen leveringen en diensten | 848 | 750 |
| Overige schulden | 59 | 58 |
| | 907 | 808 |
| Overlopende passiva | | |
| Niet vervallen rente | 23 | 13 |
| Vooruit ontvangen huur | 182 | 207 |
| Nog te ontvangen facturen | 1.457 | 2.623 |
| Overige overlopende passiva | 844 | 22 |
| | 2.506 | 2.865 |

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

ALGEMEEN

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

DOELSTELLINGEN EN BELEID INZAKE BEHEER FINANCIËLE RISICO'S

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

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

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

Liquiditeitsrisico

Om te waarborgen dat Wonen Limburg Accent B.V. aan haar verplichtingen kan voldoen, beschikt zij naast het aantrekken van langlopende leningen, over bestaande liquide middelen en een gecommiteerde investeringsfaciliteit met een resterende omvang van € 41,3 miljoen.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Overige kasstroomrisico's leningen en kredietinstellingen

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

In onderstaande tabel is het risico per jaar aangegeven:

| RENTERISICO | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-------------|------|-------|------|------|-------|
| | 9,2% | 11,1% | 1,0% | 0,9% | 18,0% |

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

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het rentevergoeding- moment.

Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente.
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente over het opgenomen deel van de gecommiteerde investeringsfaciliteit is variabel. De faciliteit wordt op termijn geconsolideerd in een vastrentende lening.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

A. Fiscaliteit

Wonen Limburg Accent B.V. maakt sinds 19 december 2017 deel uit van de Fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Stichting Wonen Limburg staat met ingang van 1 januari 2008 aan het hoofd van deze fiscale eenheid waarin verder zijn opgenomen: Wonen Limburg Holding B.V., Wonen Limburg Participaties B.V. en Warmtelevering Wonen Limburg B.V. Wonen Limburg Accent B.V. draagt de vennootschapsbelasting af over haar resultaat. Op grond van het feit dat Wonen Limburg Accent B.V. deel uitmaakt van de fiscale eenheid is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid. 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.

B. Aangegane verplichtingen

In het kader van projecten zijn er ultimo het boekjaar verplichtingen aangegaan tot een bedrag van € 11,6 miljoen (2022: € 0,1 miljoen). In 2023 zijn meerdere grote verplichtingen aangegaan met betrekking tot de projecten, hetgeen de stijging ten opzichte van 2022 verklaart.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2023 en het resultaat over 2023.

7.10 TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2023

(x € 1.000,-)

| NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| 11 HUROPBRENGSTEN | | |
| Woningen en woongebouwen | 21.010 | 19.905 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 3.232 | 2.679 |
| | 24.242 | 22.584 |
| Huurderving wegens leegstand | -184 | -173 |
| Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening) | -38 | -62 |
| | 24.020 | 22.349 |
| De huurderving wegens leegstand is 0,76% van de bruto-jaarhuur (2022 0,76%). | | |
| De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,89% (2022 2,29%). | | |
| 12 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN | | |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 604 | 609 |
| Opbrengstenderving wegens leegstand | -5 | -7 |
| | 599 | 602 |
| Te verrekenen met huurders | 46 | -50 |
| | 645 | 552 |
| De vergoedingsderving bedraagt 0,85% (2022 1,12%) van de vergoeding. | | |
| 13 LASTEN SERVICECONTRACTEN | | |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 701 | 598 |
| 14 OVERHEIDSBIJDRAGEN | | |
| Bijdragen van de gemeente in de exploitatietekorten van woningaanpassing mindervaliden | 1 | 0 |
| 15 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN | | |
| Gas, water, elektra leegstand | 15 | 5 |
| Overige lasten | 361 | 261 |
| Subtotaal | 376 | 266 |
| Toegerekende organisatiekosten | | |
| Toegerekende personeelskosten | 183 | 115 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 254 | 249 |
| Toegerekende afschrijvingen | 20 | 20 |
| Subtotaal toegerekende organisatiekosten | 457 | 384 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | | |
| Vergoedingen voor administratie | -27 | -26 |
| Overige baten | -1 | -44 |
| Vergoedingen niet afrekenbare servicekosten | -12 | -16 |
| Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten | -40 | -86 |
| Overige bedrijfslasten | | |
| Beheervergoeding Stichting Wonen Limburg | 1.663 | 1.618 |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 2.456 | 2.182 |

Wonen Limburg Accent B.V. heeft geen personeel in dienst, noch activa of software ten dienste van de bedrijfsvoering in bezit. Voor de algemene bedrijfsvoering heeft Wonen Limburg Accent B.V. een beheerovereenkomst gesloten met de toegelaten instelling Stichting Wonen Limburg. Stichting Wonen Limburg verzorgt de diensten in overeenstemming met de wettelijke vereisten meer in het bijzonder met de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Voor deze diensten is in 2023 € 1.152 (2022 € 1.185) per gewogen verhuureenheid in rekening gebracht.

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

| | (x € 1.000,-) | |
|---|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| 16 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN | | |
| Kosten niet-planmatig onderhoud | 1.817 | 1.428 |
| Kosten planmatig onderhoud | 3.695 | 2.559 |
| Totaal lasten onderhoud | 5.512 | 3.987 |
| Toegerekende organisatiekosten | | |
| Toegerekende personeelskosten | 12 | 5 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 100 | 63 |
| Toegerekende afschrijvingen | 6 | 5 |
| Subtotaal toegerekende organisatiekosten | 118 | 71 |
| Overige bedrijfslasten | | |
| Beheervergoeding Stichting Wonen Limburg | 689 | 713 |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten | 6.319 | 4.771 |
| 17 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT | | |
| Belastingen | 1.235 | 1.168 |
| Verzekeringen | 204 | 191 |
| Verhuurderheffing | 0 | 592 |
| Erfpacht | 2 | 2 |
| | 1.441 | 1.953 |
| Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 13.749 | 13.397 |
| NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING | 2023 | 2022 |
| 18 OMZET VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING | | |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 1.987 |
| 19 LASTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING | | |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 1.815 |
| Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 172 |

(x € 1.000,-)

| NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 20 VERKOOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 350 | 231 |
| Beheervergoeding Stichting Wonen Limburg | -43 | -86 |
| Verkoopkosten | -26 | -45 |
| | 281 | 100 |
| 21 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN | | |
| Toegerekende personeelskosten | 1 | 0 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 2 | 3 |
| Subtotaal toegerekende organisatiekosten | 3 | 3 |
| 22 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 184 | 199 |
| Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 94 | -103 |
| WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| 23 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN VASTGOEDPORTEFEUILLE | | |
| Onrendabele investeringen bestaand bezit | -479 | -39 |
| Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling | -7.583 | -1.710 |
| Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling | 2.270 | 397 |
| Geactiveerde rente onroerende zaken in ontwikkeling | 21 | 148 |
| Beheervergoeding Stichting Wonen Limburg | -469 | -446 |
| | -6.240 | -1.650 |
| Toegerekende organisatiekosten | | |
| Toegerekende personeelskosten | -11 | -3 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | -184 | -63 |
| Toegerekende afschrijvingen | -5 | -4 |
| Subtotaal toegerekende organisatiekosten | -200 | -70 |
| Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen. | | |
| Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille | -6.440 | -1.720 |

(x € 1.000,-)

| 24 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | 2023 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| Waardeverandering bestaand bezit | -34.177 | -5.308 |
| Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 40,5 miljoen en een toename van € 6,4 miljoen. | | |
| 25 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN | | |
| Waardeverandering 'Kopen dichterbij' | 291 | 647 |
| Waardeverandering terugkoopverplichting Slimmer Kopen | 5 | 11 |
| Waardeverandering Eigen huurwoningen | 18 | 6 |
| | 314 | 664 |
| Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 71,9 en een toename van € 89,6. | | |
| 26 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP | | |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | -16 | 5 |
| Het totaalbedrag van de niet gerealiseerde waardeverandering bestaat uit een afname van € 25.000 en een toename van € 9.000. | | |
| Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -40.319 | -6.360 |

(x € 1.000,-)

| NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| 27 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN | | |
| Vergoeding voor algemeen beheer en administratie | -13 | 0 |
| Opbrengsten van overige dienstverlening | 18 | 18 |
| | 5 | 18 |
| 28 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN | | |
| Kosten van VoV-activiteiten | 3 | 0 |
| Overige lasten | 62 | 46 |
| Beheervergoeding Stichting Wonen Limburg | 10 | 12 |
| | 75 | 58 |
| 29 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN | | |
| Kosten externe controle | 35 | 30 |
| Bijdrage Aw | 12 | 0 |
| Beheervergoeding Stichting Wonen Limburg | 135 | 144 |
| | 182 | 175 |
| Toegerekende organisatiekosten | | |
| Toegerekende afschrijvingen | 1 | 1 |
| TOTAAL OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN | 183 | 175 |

(x € 1.000,-)

| FINANCIËLE BATEN EN LASTEN | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| 30 OPBRENGSTEN VAN ANDERE EFFECTEN EN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN | | |
| Rente opbrengst leningen | | |
| Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 4 | 7 |
| 31 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN | | |
| Overige rentebaten | 438 | 1 |
| 32 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN | | |
| Rente leningen banken | -4.139 | -2.791 |
| Overige rentelasten en bankkosten | -120 | -115 |
| | -4.259 | -2.906 |
| Totaal van Financiële baten en lasten | -3.817 | -2.898 |
| 33 BELASTINGEN | | |
| De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten: | | |
| Vennootschapsbelasting | -2.330 | -2.591 |
| Mutatie actieve belastinglatentie a.g.v. waarderingsverschil afschrijvingspotentieel | 120 | -72 |
| | -2.210 | -2.663 |

| AANSLUITING COMMERCIEEL EN FISCAAL RESULTAAT | 2023 | | 2022 | |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Winst vóór belastingen | -30.546 | | 3.993 | |
| Lokale belastingtarief | | 25,80% | | 25,80% |
| Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief | -7.881 | 25,80% | 1.030 | 25,80% |
| Correcties voorgaande jaren | -742 | 2,43% | -149 | -3,73% |
| Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen | 10.754 | -35,21% | 1.797 | 45% |
| Impact waarden tegen contante waarde | 82 | -0,27% | -3 | -0,08% |
| Impact tariefsopstapje | -3 | 0,01% | -12 | -0,30% |
| Totaal | 2.210 | -7,23% | 2.663 | 66,69% |

De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt -7,2% (2022: 66,7%). Het verschil tussen effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2023 met name veroorzaakt door de niet aftrekbare ATAD-rente en de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed.

7.11 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 20 april 2024.

G.G.M.P. Peeters



De Kluis

2

Directeur Architectenzaak

Mark Feron

Mark Feron is directeur van het Heerlense Architectenzaak. Voor Wonen Limburg Accent ontwierp dat bureau een woongebouw voor op de kop van de Heerlense wijk Bekkerveld. In het project komen Feron's voorliefde voor Heerlens erfgoed en zijn maatschappelijke betrokkenheid samen. "Een partij als Wonen Limburg Accent is voor de lange termijn bij projecten betrokken. Dat biedt ruimte voor een sociale invulling."

BETROKKEN BIJ DE STAD

Mark Feron voelt zich betrokken bij Heerlen. Zijn collega's en hij wonen of woonden er en de ontwikkeling van de stad gaat hem aan het hart. "Heerlen is een jonge stad, die pas rond 1900 echt is geëxplodeerd. Vooral tijdens de wederopbouw na de tweede wereldoorlog kreeg de stad een boost. Dat betekent enerzijds dat we zuinig moeten zijn op het erfgoed uit die tijd. Anderzijds betekent het dat we op grote schaal te maken hebben met uitdagingen die samenhangen met naorlogs vastgoed, zoals verkeer, duurzaamheid en leefbaarheid."

GROTE OPGAVEN

Een grote opgave ligt in Heerlen-Noord, waar Wonen Limburg betrokken is bij de meerjarige, grootschalige herstructurering van een aantal wijken. Daarnaast ziet Feron een uitdaging in het centrumgebied. "De kantoren en winkels die daar nu vrijkomen, komen niet meer terug", legt hij uit. "Die panden krijgen dus grotendeels een nieuwe bestemming. Er zijn voor de komende jaren zo'n 1200 nieuwe woningen bedacht in het gebied. Daar ligt een mooie taak voor Wonen Limburg Accent. De herbestemming van panden in de binnenstad vergt het maatwerk en bewustzijn van de sociale omgeving dat zij als maatschappelijke partij bieden."

ENORM RELEVANTE PLEK

Net buiten het centrum werkt Feron in opdracht van Accent aan een appartementengebouw in de Boostendriehoek – genoemd naar de architect die de publieke gebouwen in het gebied ontwierp. "Een enorm relevante plek", vertelt Feron. "Het werd een nieuwe entree voor Heerlen toen in de jaren zestig de snelweg vanuit Maastricht werd doorgetrokken. Drie publieke

gebouwen – brandweer, politie en mijnschool – met een heel frisse, optimistische uitstraling. Die paste bij Heerlen in die tijd. Aan dat erfgoed wilden we met het ontwerp voor dit woongebouw recht doen."

GOEDE PLEK VOOR MIDDENHUUR

Feron is blij dat juist op deze plek Wonen Limburg Accent middenhuurappartementen ontwikkelt: "In de eerste plaats geeft middenhuur ons de financiële ruimte voor een ontwerp dat recht doet aan de plek. Bovendien past middenhuur heel goed bij de draagkracht van de wijk Bekkerveld, waarvan de Boostendriehoek de hoeksteen is. Maar het allerbelangrijkste: we weten dat Wonen Limburg Accent voor de lange termijn aan deze plek verbonden blijft. Dat schied de mogelijkheid om het gebouw een meer publieke uitstraling te geven, passend bij de Boostendriehoek."

"Het sociale element is heel belangrijk in ons werk."

GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN

Aan de kant van Bekkerveld tekende Feron daarom een grote gemeenschappelijke tuin. "Meer nog dan de architectuur zorgt zo'n tuin voor verbinding en gemeenschapszin", zegt Feron. "Dat sociale element vinden we heel belangrijk in ons werk. Zeker met het oog op het toenemende aantal ouderen en het gevaar van vereenzaming. Bij een maatschappelijke partij als Wonen Limburg Accent weet je dat de continuïteit van zo'n gemeenschappelijke ruimte op termijn geborgd is."



8. Overige gegevens

8.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2023

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Wonen Limburg Accent B.V. te Roermond gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Wonen Limburg Accent B.V. op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

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

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

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

INFORMATIE TER ONDERSTEUNING VAN ONS OORDEEL

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

CONTROLEAANPAK FRAUDERISICO'S

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 Governance van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld het integriteitsbeleid en de gedragscode. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben

wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Op basis van het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij een frauderisico geïdentificeerd met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van Wonen Limburg Accent B.V. die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit frauderisico zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om het risico te beperken.

Wij hebben tevens aanvullende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd, waaronder het toetsen van journaalboekingen die geselecteerd zijn op basis van risico indicatoren, de onderbouwing van significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering, het beoordelen van tendenties in de schattingen van het management (inclusief een retrospectieve beoordeling van significante schattingen uit het vorige boekjaar) en de onderbouwing van de tijdens het opstellen van de jaarrekening aangebrachte aanpassingen.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, de compliance and risk officer, de internal auditor en het team van financieel specialisten. Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de entiteit, met name die betrekking hebben op subjectieve waarderingen en complexe

transacties, mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. De oordeelsvormingen, schattingen en veronderstellingen die mogelijk een belangrijke invloed hebben op de jaarrekening zijn toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Het testen op eventuele duurzame waardeverminderingen van immateriële en materiële vaste activa is een significant onderdeel van onze controle, aangezien de vaststelling of de boekwaarde van deze activa niet hoger is dan hun opbrengstwaarde onderworpen is aan significante oordeelsvorming door het management.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

CONTROLEAANPAK NALEVING VAN WET- EN REGELGEVING

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de Wonen Limburg Accent B.V. door inlichtingen in te winnen bij de directeur-bestuurder en het bestuur van Wonen Limburg Accent B.V., risk en compliance officer, internal auditor en door middel van het lezen van notulen.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

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 jaarrekening.

Daarnaast is de entiteit onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op beursgenoteerde bedrijven.

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 Wonen Limburg Accent B.V., voor de mogelijkheid van de entiteit 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 jaarrekening. 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 jaarrekening.

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 jaarrekening, 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 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.

CONTROLEAANPAK CONTINUÏTEIT

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van meer dan 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben verkregen en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. Het bestuur heeft hierbij onder andere aandacht besteed aan het netto werkkapitaal, de vrije kasstroom en de liquiditeit in het kader van de covenanten behorend bij de commerciële lening.
- Vaststellen of de organisatie voldoet aan de in het covenant opgenomen ratio's (de loan to value en de debt service coverage ratio);
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van Wonen Limburg Accent B.V. om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening, rekening houdend met onze kennis uit de controle.
- analyseren of de huidige en de benodigde liquiditeiten voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd.
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR VOOR DE JAARREKENING

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het

bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Arnhem, 25 april 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

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

8.2 STATUTAIRE REGELING WINSTBESTEMMING

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



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

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



Voor een passende
woning in het
middensegment.

**WONEN
LIMBURG
ACCENT**



Postbus 1254
6040 KG Roermond

088 - 385 0800

post@wonenlimburg.nl
wonenlimburgaccent.nl