



## Jaarverslag Laurens Wonen 2018



# Inhoudsopgave

## Inhoud

### Inhoud

Voorwoord .....	4
I Bestuursverslag .....	6
1 Bestuursverslag en Governancestructuur .....	7
1.1 Bestuurlijke Organisatie .....	7
1.2 Prestaties in 2018.....	10
1.3 Rapportages en extern toezicht.....	12
1.4 Verwachtingen en conclusies.....	13
1.5 Verklaring van het bestuur .....	14
II Verslag raad van commissarissen.....	15
2 Verslag raad van commissarissen.....	16
2.1 Raad van commissarissen .....	16
2.2 Toepassing Governancecode .....	17
2.3 Deskundigheid en samenstelling.....	18
2.4 Onafhankelijkheid.....	19
2.5 Vergaderingen .....	19
2.6 Evaluatie.....	22
2.7 Auditcommissie .....	22
2.8 Remuneratiecommissie.....	23
2.9 Vergoeding .....	23
2.10 De raad van commissarissen als werkgever.....	23
2.11 Relaties en verbindingen.....	23
2.12 Doorkijk naar 2019 .....	23
2.13 Verklaring raad van commissarissen .....	23
III Organisatie .....	25
3 Organisatie en medezeggenschap.....	26
3.1 Organisatie .....	26
3.2 Medezeggenschap 2018 .....	29
3.3 Geschillenadviescommissie .....	30
IV Volkshuisvestingsverslag.....	31
4 Samenwerking .....	32
4.1 Gemeenten.....	32
4.2 Verslag van de Overkoepelende Huurderscommissie (OHC) .....	32
4.3 Corporaties .....	35
4.4 Verslag van Samen & Anders .....	35
5 Huren en verhuren.....	36
5.1 Ontwikkelingen doelgroep .....	36

5.2 Verhuur en Beheer .....	36
5.3 Verantwoordingen Verhuur .....	39
5.4 Huurverhoging 2018.....	40
6. Goed Wonen.....	41
6.1 Leefbaarheid & sociaal beheer.....	41
6.2 Onderhoud.....	42
7 Nieuwbouw en Renovatie.....	45
V Financieel Verslag.....	47
8 Risicoparagraaf.....	48
9 Financiële continuïteit.....	54
VI Jaarrekening.....	63
Balans per 31 december 2018: geconsolideerd.....	644
Winst-en-verliesrekening over 2018; geconsolideerd .....	666
Kasstroomoverzicht: 2018: geconsolideerd .....	677
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling .....	69
Toelichting op te onderscheiden posten van de balans .....	89
Toelichting op de gescheiden balans inzake DAEB en niet-DAEB .....	105
Toelichting op de winst- en verliesrekening inzake DAEB en niet-DAEB .....	106
Toelichting op het gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB .....	107
Toelichting op te onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.....	108
<i>Lonen en salarissen</i> .....	110
Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector .....	115
VII Overige gegevens.....	121

## Voorwoord

Laurens Wonen is een relatief kleine, categorale corporatie in Rotterdam. We bieden zelfstandige woonruimte voor senioren (1735 zelfstandige wooneenheden) en voorzieningen voor de intramurale zorg (648 zorgplaatsen op 6 locaties).

Nadat in het najaar 2017 een begin is gemaakt om de interne organisatie verder op orde te brengen is in 2018 veel aandacht geweest voor compliance. Daarnaast geeft Laurens Wonen al jarenlang uitvoering aan het vastgoedbeheer van zorginstelling Stichting Laurens. Deze samenwerking tussen beide zelfstandige organisaties is contractueel vastgelegd. Zorginstelling Stichting Laurens heeft deze overeenkomst in oktober 2018 opgezegd per 1 januari 2020, om dan het beheer in eigen hand te nemen. In 2019 wordt de dienstverlening afgebouwd. De statutaire verbinding tussen de twee organisaties is beëindigd per 31 december 2018. Ook is besloten de personele unie op bestuursniveau te beëindigen en een directeur-bestuurder te werven voor alleen Laurens Wonen.

In 2018 hebben we een aantal reglementen herschreven en vastgesteld: het reglement financieel beleid en beheer, het investeringsstatuut en het sloopreglement. Ook hebben we een treasurystatuut en het treasuryjaarplan vastgesteld. Er is een visie op bestuur en toezicht opgesteld. Deze biedt houvast aan zowel de organisatie als de raad van commissarissen. Op het gebied van governance, bedrijfsvoering en integrale besluitvorming zijn derhalve grote stappen gemaakt. Een belangrijke mijlpaal is dat we kernwaarden hebben geformuleerd die horen bij de missie, visie en ons DNA dat we in 2017 hebben beschreven. Wie is Laurens Wonen en waar kun je ons aan herkennen?

De AVG, de wetgeving op het gebied van privacybescherming die in mei 2018 in werking trad, heeft veel aandacht gevraagd. Inmiddels zijn de nodige audits doorlopen en wordt het personeel periodiek getraind om alert te zijn op mogelijke datalekken. Ook is een medewerker aangesteld en geaccrediteerd als privacy officer.

Eind 2016 hebben we besloten het project Veldstraat stil te leggen. In 2018 hebben we een herstart gemaakt door met Stichting Laurens de nieuwe visie op zorg te vertalen naar vastgoed. Op basis van de nieuwe uitgangspunten is in 2018 met de gemeente Rotterdam samengewerkt om te komen tot overeenstemming over de totale ontwikkeling van deze locatie, in twee fasen. De verdere voorbereidingen zullen nog heel 2019 bestrijken. Het voornemen is om medio 2020 te starten met de bouw van de eerste fase.

De implementatie van de nieuwe Woningwet en de aanpassingen daarop bracht met zich mee dat we opnieuw zijn gaan nadenken over participatie. In 2018 is met de Overkoepelende Huurders Organisatie een traject gestart, inclusief opleiding, over participatie. Onze missie is het huisvesten en faciliteren van kwetsbare ouderen waardoor zij langer thuis kunnen blijven wonen. Dit betekent ook dat er een ruime aandacht is voor de woonomgeving. We zijn in staat onze bewoners veel persoonlijke aandacht te bieden. Het verzorgen van een veilige en prettige woonomgeving doen we samen met onze partners.

Met veel elan pakken we onze ambities en taken op en gaan we de verbinding aan met onze partners. Laurens Wonen is een kleine wendbare en weerbare organisatie van professionele en gemotiveerde medewerkers. Zij maken onze missie waar: ouderen en kwetsbaren met een laag inkomen een thuis bieden waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden.

Richard de Boer  
Directeur-bestuurder Laurens Wonen

Heeft u opmerkingen of vragen over dit jaarverslag en jaarrekening? Wij stellen uw reactie op prijs. U kunt deze geven via [info@laurenswonen.nl](mailto:info@laurenswonen.nl).

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting Laurens Wonen
Statutaire vestigingsplaats:	Rotterdam
Adres:	Sinclair Lewisplaats 20, 3068 EC Rotterdam
Telefoonnummer:	010 407 07 04
E-mail adres:	info@laurenswonen.nl
Internet:	www.laurenswonen.nl
KvK nummer en SBI code:	41129724 (SBI code: 68.201)
Corporatienummer:	L 2066

# I Bestuursverslag

# 1 Bestuursverslag en Governancestructuur

## 1.1 Bestuurlijke Organisatie

### Doelstelling en missie

Laurens Wonen is een Toegelaten Instelling die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, zoals gedefinieerd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het werkgebied van Laurens Wonen is Rotterdam. Laurens Wonen heeft tevens een complex in Barendrecht.

In 2018 heeft Laurens Wonen haar ondernemingsplan herschreven met een nieuwe missie en visie en bijbehorende kernwaarden.

De missie luidt: Laurens Wonen biedt ouderen en kwetsbaren met een laag inkomen een thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden.

De visie die hierbij hoort luidt: Goed wonen doet er toe. Van je huis een thuis kunnen maken, een goede woonplek die beschermt, zorg garandeert, in een aantrekkelijke, veilige omgeving, is een belangrijke basis voor persoonlijk welbevinden. Onze huurders willen erbij blijven horen, mee kunnen doen en het contact met de buurt, omgeving niet verliezen. Onze huurders willen zolang mogelijk de regie houden over hun eigen leven. Goed wonen is persoonlijk, daarom staat in de dienstverlening de persoonlijke benadering van de klant centraal. Goed wonen betekent een goede woning in een vitale buurt; daarom heeft Laurens Wonen aandacht voor de omgeving. Laurens Wonen kan dit niet alleen. Zij faciliteert langer thuis wonen daarom in samenwerking met zorgpartijen, welzijnspartijen en vrijwilligers.

De missie en visie gaan over wat Laurens Wonen de klant wil bieden. Wat Laurens Wonen, Laurens Wonen maakt is haar DNA: We werken bij Laurens Wonen omdat we graag het verschil maken voor de klant. Wij werken voor het sociaal maatschappelijk belang, hebben aandacht voor mensen en kunnen echt iets voor hen doen. Wij ondersteunen mensen die niet zelf in hun eigen woonruimte kunnen voorzien, werken professioneel, zijn deskundig en betrouwbaar.

De waardenkaart maakt de identiteit van Laurens Wonen concreet en is een bron van trots.

## Waardenkaart



### Onze missie

Het verschil maken - Persoonlijke aandacht - Wonen  
Meedoen - Niemand valt buiten de boot - Zorg voor de zwakkeren



### Kernwaarden

Dit zijn onze basiswaarden Verbonden - Professioneel – Deskundig – Betrouwbaar  
Hier kun je ons aan herkennen Rotterdams – Dichtbij – Betrokken bij de klant –  
Gewoon bijzonder



### Wat de klanten van mij mogen verwachten

Ik weet veel van mijn huurders - Ik zoek mijn huurders op en zij mij  
Ik vertegenwoordig mijn huurders - Ik krijg het vertrouwen, ook bij slecht nieuws



### Behouden en versterken

Betrokkenheid - Leuke mensen en collegialiteit - Goed in wat we doen - Erkend talent  
Kritische blik en open voor kritiek - Zelfstandig binnen kaders  
Eerst denken (en dan doen) - Aanpakken en doen wat we zeggen



### Hier nemen we afscheid van

Weinig initiatief - Geen eenduidigheid – Onveiligheid - Niet serieus genomen  
voelen Berusten - Afschermen - Gebrekkige digitalisering



## Bestuur en directie

Het bestuur was in 2018 belegd bij Hans Huizer. Naast bestuurder van Laurens Wonen was hij voorzitter van de raad van bestuur Stichting Laurens en bestuurder van aan Stichting Laurens gelieerde stichtingen en bv's. Hans Huizer bekleedt geen nevenfuncties. In het kader van permanente educatie heeft hij 5 punten behaald. Daarnaast heeft hij een masterclass Financieel management bij Nyenrode Business Universiteit gevolgd, evenals de leergang strategisch vastgoedbeleid (post-graduate management programma voor bestuurders en toezichthouders) bij het Erasmus Centrum voor Zorgbestuur.

Het verbeterplan uit 2017 heeft in 2018 verder uitvoering gekregen. Onder leiding van directeur a.i. André Phiferons waren de aandachtsgebieden in 2018:

- voorbereiden organisatieverandering;
- Implementeren ondernemingsplan inclusief kernwaarden;
- opstellen strategisch voorraadbeleid en portefeuillestrategie inclusief bijbehorende complexbeheerplannen;
- in beeld brengen dienstverlening tussen Stichting Laurens en Laurens Wonen (eind 2018 door Stichting Laurens opgezegd) en in gang zetten goedkeuringstraject met de Autoriteit woningcorporaties;
- optimaliseren governance, compliant maken Laurens Wonen;
- versterken en implementeren risicomanagement;
- in gang zetten scenarioplanning inzake de renovatieopgave.

## Raad van commissarissen

Per 1 januari 2018 bestaat de raad van commissarissen uit drie leden. Gezien de personele unie op bestuurlijk niveau wordt de onafhankelijkheid geborgd door de eigen raad van commissarissen. Daarnaast wordt onafhankelijkheid geborgd door het proces van besluitvorming.

## Organisatie

### Personeelsopbouw

Per 31 december 2018 zijn 30 medewerkers verdeeld over 28,1 fte in dienst van Laurens Wonen. Van hen zijn 6 medewerkers deels belast met de dienstverlening aan Stichting Laurens. In hoofdstuk 3.1 wordt ingegaan op de gevolgen voor Laurens Wonen van de beëindiging van de vastgoeddienstverlening aan Stichting Laurens.

< 30 jaar	1
30-35 jaar	1
36-40 jaar	0
41-45 jaar	4
46-50 jaar	3
51-55 jaar	5
56-60 jaar	7
> 60 jaar	9

Bij Laurens Wonen werken 12 vrouwen en 18 mannen.

## 1.2 Prestaties in 2018

### Beheer en Innovatie

In 2018 is het project Samen en Anders verder ontwikkeld. Samen met de Hogeschool Rotterdam is een methodiek ontwikkeld om de opbrengst van Samen en Anders inzichtelijk te maken. Onderzocht is of bewoners minder gebruik maken van zorg vanwege de hulp van andere bewoners. De uitkomsten hiervan worden in het tweede kwartaal 2019 gepubliceerd.

De verbinding met de stakeholders is hernieuwd. Laurens Wonen participeert in Maaskoepel en in Woonlab Langer Thuis met de gemeente en andere corporaties. Tevens is zij lid geworden van een aantal beroepsnetwerken en Corporaties in Beweging. Diverse medewerkers hebben deelgenomen aan trainingen van Corporaties in Beweging.

Met de huurdersorganisatie zijn participatiesessies gehouden om te komen tot nieuwe vormen van samenwerking. Deze sessies zijn positief ervaren en het geleerde wordt in 2019 in de praktijk gebracht, bijvoorbeeld bij de renovatie van de woongebouwen Bertrand Russel en Anatole France. Bewoners worden nauw betrokken bij de vormgeving en uitvoering van de plannen.

In 2018 is de nieuwe ontwikkeling van het project Veldstraat in Rotterdam Zuid (NPRZ gebied) verder voorbereid. Laurens Wonen is in zee gegaan met een nieuwe architect en het overleg met de gemeente is hervat.

De renovatie van de wooncomplexen Bertrand Russel en Anatole France is in 2018 verder voorbereid. Er wordt gezocht naar een optimum tussen technische verbetering en een duurzaamheidsslag binnen de beschikbare middelen. De lening die was aangetrokken voor financiering van project Veldstraat is nu bestemd voor de financiering van de renovatie van de woongebouwen Bertrand Russel en Anatole France om op deze wijze de verkregen middelen in te zetten binnen het strategisch vastgoed plan (SVB) en de meerjarenbegroting.

De huurverhoging is tijdig gerealiseerd met uiteindelijk een positief advies van de huurdersorganisatie. Ondanks de benodigde middelen voor renovatie en ontwikkeling van het vastgoed is het gelukt een gematigde huurverhoging vast te stellen van 2,65% voor woningen met een huur onder de streefhuur en 1,4% voor woningen met een huur op of boven de streefhuur.

### Beleid en Bestuur

De dienstverlening aan Stichting Laurens is inzichtelijk gemaakt via een overeenkomst van lastgeving en ter goedkeuring ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties. Dit heeft geresulteerd in een tijdelijke goedkeuring. In oktober 2018 heeft Stichting Laurens de overeenkomst opgezegd per 31 december 2019. Voor eind 2019 zullen de werkzaamheden overgedragen worden aan Stichting Laurens en bij Laurens Wonen worden afgebouwd.

Laurens Wonen is compliant aan de Woningwet. Op 31 december 2018 zijn de nieuwe statuten gepasseerd. De statutaire verbinding tussen Stichting Laurens en Laurens Wonen is hiermee beëindigd. Ook zijn de geactualiseerde reglementen Raad van Commissarissen, Auditcommissie, Remuneratiecommissie en het Bestuursreglement goedgekeurd en vastgesteld.

Laurens Wonen heeft tijdig een bod uitgebracht voor de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam. De prestatieafspraken zijn begin december 2018 ondertekend door de gemeente Rotterdam, de Overkoepelende Huurderscommissie en Laurens Wonen.

Het risicomanagement is geheel vernieuwd. Het bestuur en de raad van commissarissen hebben hier veel aandacht aan besteed. Niet alleen zijn de beleidsstukken opnieuw vormgegeven en verder geprofessionaliseerd, ook heeft onder professionele begeleiding een workshop risicomanagement plaatsgevonden.

Alle openstaande punten uit eerdere oordeelsbrieven zijn halverwege 2018 afgehandeld. Zo zijn een strategisch voorraadbeleid inclusief portefeuillestrategie en complexbeheerplannen opgesteld. Dit beleid is gedeeld met de huurdersorganisatie en de gemeente Rotterdam.

## Organisatie

Met de implementatie van de kernwaarden, het opstellen van een strategische personeelsplanning en een beoogd herontwerp van de organisatie als solitaire woningcorporatie, zijn verdere stappen gezet op de weg naar een steeds meer professionele organisatie in 2019.

In 2018 is veel aandacht besteed aan integriteit door middel van het opstellen van beleid en de implementatie daarvan. Er is een Regeling melden bij vermoeden misstand (voormalige klokkenluidersregeling) opgesteld.

De AVG is in mei 2018 ingegaan. Laurens Wonen heeft onder externe begeleiding alle stappen van de implementatie van de nieuwe regelgeving doorlopen.

## Financiën

De jaarrekening en het jaarverslag 2017 zijn opgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd en vastgesteld.

De treasurycommissie is vier keer bijeengekomen. Er wordt gehandeld volgens het treasurystatuut en het goedgekeurde treasuryjaarplan.

De begroting 2019 en bijbehorende meerjarenbegroting 2020-2029 zijn opgesteld, goedgekeurd en vastgesteld. Zowel de jaarrekening als de begroting is gedeeld met de huurdersorganisatie.

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2018 geconcludeerd dat Laurens Wonen passend heeft toegewezen.

Aan de uitvraag voor de beleidswaarde voor 1 oktober 2018 heeft Laurens Wonen voldaan. In 2019 heeft de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hier verklarende vragen over gesteld. Deze zijn naar tevredenheid beantwoord.

In 2018 is de voorgenomen overgang naar het verlicht regime nog niet gerealiseerd. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties; de voorbereidingen hiertoe zijn in gang gezet. Twee complexen uit de niet-daeb-tak zijn overgebracht naar de daeb-tak met een huur net onder de sociale grens. Door dit huurbeleid worden nog steeds de middeninkomens bediend. Het gesprek over het verlicht regime wordt in 2019 voortgezet.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Het jaar 2018 kenmerkt zich opnieuw door een sterk aangetrokken woningmarkt in de regio ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan.

Voor Laurens Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 25.049.798 gegroeid naar een waarde van € 226.076.783. Dit betreft een waardegroei van 12.4%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier ook een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:**

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden, in het bijzonder op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (op basis van de marktwaarde en de beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost in de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Een verdere toelichting op de beleidswaarde is opgenomen in hoofdstuk 10 Financiële continuïteit.

### **Stresstest**

Laurens Wonen heeft per 31 december 2018 één renteswap in haar bezit ter afdekking van het renterisico op een roll-over-lening met een hoofdsom van 12 miljoen euro. Dit betreft een plain vanilla interest rate swap zonder margin call-bepaling en zonder breaks, afgesloten bij de BNG Bank. Het onderliggende ISDA-contract is in het eerste kwartaal 2018 hierop beoordeeld. Vanwege dit type derivaat is geen stresstest noodzakelijk.

Deze renteswap is afgesloten om het oorspronkelijke leningcontract, waarin een variabele rente is opgenomen, om te zetten naar een contract met een vaste rente. Tevens is in dit contract afgesproken dat er geen verrekening met de bank hoeft plaats te vinden bij een waardeverandering van het contract als gevolg van fluctuaties in vaste en variabele rente.

## **1.3 rapportages en extern toezicht**

### **Rapporteren**

Laurens Wonen rapporteert met behulp van Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's). Deze KPI's worden gemonitord via kwartaalrapportages. Ze hebben betrekking op resultaten uit verhuur, onderhoud, toewijzing en de voortgang van gestelde doelen in onder andere ondernemingsplan en begroting.

### **Extern toezicht**

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt als gedelegeerd verantwoordelijke van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) toezicht op woningcorporaties. In 2018 zijn door de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stappen gezet in verticaal toezicht. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk beoordelingskader. Ook is het begrip beleidswaarde geïntroduceerd. In een aantal bijeenkomsten heeft het WSW hier toelichting op gegeven. In oktober 2018 is aan de uitvraag voor de beleidswaarde voldaan. De verwachting is dat in 2019 de gebruikte definities bij de beleidswaarde meer worden aangescherpt waarmee de waarde van het instrument wordt vergroot.

In 2018 heeft Laurens Wonen diverse keren overlegd met de Aw over onder andere de dienstverlening aan Stichting Laurens en de overgang naar verlicht regime. Daarnaast heeft Laurens Wonen gevolg gegeven aan het onderzoek van de Aw bij alle woningcorporaties inzake integriteit van ingehuurd personeel.

## 1.4 Verwachtingen en conclusies

### Verwachtingen

#### Ontwikkelingen

In het Trendscenario zoals beschreven door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu neemt het aantal 65-plussers de komende 25 jaar toe van 3,1 naar 4,8 miljoen; dat is een stijging van bijna 55%. Het aantal 90-plussers verdrievoudigt zelfs, van 117.000 in 2015 tot bijna 340.000 in 2040. Dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de naoorlogse geboortegolf (1946/47). Deze generatie bereikte in 2016/2017 de leeftijd van 70 jaar. De vergrijzing wordt versterkt doordat de gemiddelde levensverwachting bij geboorte volgens het Trendscenario stijgt van 81,5 in 2015 naar 86 in 2040. De kans om heel oud te worden neemt daarmee toe. In 2015 lag bijvoorbeeld de kans bij geboorte om 95 jaar te worden op ongeveer 10%. In 2040 is dit in het Trendscenario gestegen naar ongeveer 20%.

Markttechnisch was er in 2018 sprake van een sterk aantrekkende markt. Het aantal transacties en de looptijd namen af. Bij Rotterdamse appartementen lag de looptijd rond 30 dagen.

De WOZ-waardes zijn in 2017 en 2018 fors gestegen. Dit heeft direct invloed op de punten binnen het woningwaarderingstelsel en de marktwaardering.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonarrangementen noemen Aedes-Actiz de volgende speerpunten: maatwerk in wonen en diensten; transformatie van bestaand vastgoed. Dit sluit aan bij de visie van Laurens Wonen. Laurens Wonen staat in contact met een aantal aanbieders van vernieuwende woonconcepten.

#### Samenwerking

In Rotterdam is in 2018 de samenwerkingsagenda Ouder en Wijzer ondertekend. Als onderdeel hiervan kent de gemeente Rotterdam het programma Langer Thuis. Ouderen en ouderenhuisvesting zijn speerpunten van het gemeentelijke programma. De doelen van Laurens Wonen passen hier goed bij. Laurens Wonen kan hier haar kennis van de doelgroep en diens woonwensen delen met andere partijen. De verwachting is dat in 2019 constructief samengewerkt kan worden met de gemeente Rotterdam en andere regionale corporaties bij het nastreven van dezelfde doelen.

#### Conclusies

Concluderend kan gesteld worden dat er onverminderd veel aandacht is voor wonen met zorg. De eerste vernieuwende vormen van ouderenhuisvesting zijn landelijk in 2018 gerealiseerd. Deze ontwikkelingen worden door Laurens Wonen op de voet gevolgd.

In dit jaarverslag is een toelichting van de financiële en niet-financiële prestatie-indicatoren en de personele aangelegenheden opgenomen. Ook is een beschrijving van de belangrijkste risico's met betrekking tot de realisatie van de strategie, de operationele activiteiten, de financiële processen en verslaggeving, evenals de toepasselijke wet- en regelgeving opgenomen.

Het jaarverslag besteedt verder aandacht aan de verwachte gang van zaken uitgedrukt in kasstromen voor de middellange termijn, inclusief de uitwerking van de kengetallen. Het bestuursverslag is verenigbaar met de jaarrekening en bevat geen materiële afwijkingen.

## 1.5 Verklaring van het bestuur

De bestuurder verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie op balansdatum. De bestuurder verklaart bovendien dat alle middelen in het verslagjaar 2018 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 24 juni 2019

Richard de Boer,  
Directeur- Bestuurder Laurens Wonen

## II Verslag raad van commissarissen

## 2 Verslag raad van commissarissen

### 2.1 Raad van commissarissen

De raad van commissarissen legt via dit jaarverslag verantwoording af over zijn wijze van toezicht op Laurens Wonen. Sinds 1 januari 2018 bestond de raad van commissarissen uit drie leden:

- de heer T. van den Akker, voorzitter raad van commissarissen, profiel governance en juridische zaken, lid remuneratiecommissie;

In 2019 is gebleken dat bij de herbenoeming in 2017 van de voorzitter van Raad van Commissarissen, Teun van den Akker, ten onrechte geen zienswijze is aangevraagd bij de Autoriteit Woningcorporaties. Laurens Wonen heeft zich destijds niet gerealiseerd dat bij herbenoeming deze verplichting bestaat. Dit heeft echter geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de besluiten die de afgelopen periode door de Raad van Commissarissen zijn genomen. De Autoriteit woningcorporaties heeft inmiddels bevestigd dat deze op grond van onze statuten rechtmatig zijn. De heer Van den Akker heeft besloten om zijn positie per 7 mei 2019 neer te leggen. De heer Van den Akker heeft altijd de belangen van Laurens Wonen - en daarmee de huurders - zo goed mogelijk gediend. De raad van commissarissen heeft zijn besluit met respect aanvaard en dankt hem voor zijn tomeloze inzet en grote betrokkenheid. Er wordt zo spoedig mogelijk gestart met het werven van een nieuwe commissaris. Om tussentijds wel een volledige raad van commissarissen te hebben is mevrouw P.J.M. Brackel-Burgemeester aangetrokken als commissaris a.i. Zij heeft het profiel juridische zaken en organisatie.

De raad bestaat verder uit:

- de heer H. Hollander, voorzitter, lid auditcommissie, lid remuneratiecommissie, profiel finance en control en governance;
- de heer P. Rutte, vice-voorzitter, voorzitter audit commissie, profiel vastgoed en volkshuisvesting, commissaris namens de huurders.
- mevrouw P.J.M. Brackel- Burgemeester, lid raad van commissarissen a.i., voorzitter remuneratiecommissie, profiel juridische zaken en organisatie.

Implementatie van de Veegwet van 1 juli 2017 heeft in 2018 geleid tot herziening van statuten en reglementen. Verder is veel aandacht besteed aan de toekomst van de dienstverlening aan Stichting Laurens, risicomanagement en de reguliere planning- en controlcyclus (jaarstukken, kwartaalrapportages en begrotingen).

### Algemeen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur middels de reguliere vergaderingen van de raad en de auditcommissie. Het toezicht betreft onder andere: het functioneren van Laurens Wonen als volkshuisvestelijke toegelaten instelling, de risico's verbonden aan de activiteiten van Laurens Wonen, het risicomanagement en de interne beheersing, de realisatie van de strategie van Laurens Wonen, het financieel verslaggevingsproces, de naleving van wet- en regelgeving.

Naast de toezichtgebieden heeft de raad een nadrukkelijke rol als werkgever en adviseur.

In artikel 7 lid 5 van het Reglement raad van commissarissen (vastgesteld december 2018) van Laurens Wonen staan de taken en bevoegdheden beschreven. Als toezichtkader worden in ieder geval de volgende beleidsdocumenten gehanteerd:

- statuten; Reglementen van raad van commissarissen, bestuur, auditcommissie, remuneratiecommissie en Profielschets raad van commissarissen;
- ondernemingsplan;
- meerjarenbegroting;
- prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam;
- portefeuillestrategie, strategisch voorraadbeleid en investeringsstatuut;
- visie op bestuur en toezicht;
- Financieel reglement, Treasurystatuut en Procuratieregeling;
- samenwerkingsovereenkomst met Overkoepelende Huurderscommissie Laurens Wonen;
- Regeling melding integriteitsschending of vermoeden misstand en de integriteitscode.



## Taak en werkwijze

Naast de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen heeft de raad regelmatig overleg gevoerd met de ondernemingsraad en was hij aanwezig bij een overleg van de Overkoepelende Huurderscommissie. Ook zijn gesprekken gevoerd met de accountant KPMG in de auditcommissie zowel in- als buiten aanwezigheid van de bestuurder. De weerslag van deze gesprekken is terug te vinden in de notulen van de desbetreffende vergaderingen. In een zorgvuldig traject hebben in 2018 meerdere accountantskantoren offerte uitgebracht. Hieruit is de nieuwe accountant Verstegen Accountants geselecteerd voor de controle van boekjaar 2018.

## 2.2 Toepassing Governancecode

De raad van commissarissen onderschrijft de Governancecode en legt hiernavolgend verantwoording af over de wijze waarop met de code is omgegaan.

### Principe 1: Bestuur en raad van commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

De verplichting voor toezichthouders voor het behalen van PE-punten was in 2015 en 2016 gezamenlijk 10 punten. In 2017 en 2018 waren dit 5 punten per jaar.

De in dit verslagjaar behaalde PE-punten van elk van de commissarissen zijn:

Naam	2018	2017	2016
T. van den Akker	13	16	7
P. Rutte	18	22	n.v.t.
H. Hollander	7	43	n.v.t.

In 2018 is de visie op bestuur en toezicht verder uitgewerkt. Deze is begin 2019 vastgesteld en gepubliceerd. In 2018 is gesproken over de samenwerking tussen Laurens Wonen en Stichting Laurens. Bij de behandeling van deze vraagstukken was het vertrekpunt 'waarden en normen die passen bij een maatschappelijke opdracht'. Mede hierdoor zijn deze gesprekken constructief verlopen.

### Principe 2: Bestuur en raad van commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

Verantwoording wordt afgelegd door middel van onder andere de jaarverslaglegging. Als onderdeel van de implementatie van het ondernemingsplan wordt een stakeholdersessie georganiseerd in juni 2019. Hiermee wordt verder invulling gegeven aan principe 2.

### Principe 3: Bestuur en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak

Via de visie op bestuur en toezicht, de reglementen raad van commissarissen, auditcommissie en remuneratiecommissie worden een aantal regels en voorwaarden gesteld aan het functioneren van de raad en het bestuur. In 2018 zijn de nieuwe statuten en reglementen vastgesteld. Deze voldoen aan de eisen vanuit de Woningwet en de situatie van Laurens Wonen. Ook de zelfevaluatie draagt bij aan de geschiktheid voor de taak. Door de rolverdeling binnen de raad zijn alle functiegebieden goed vertegenwoordigd. Op alle profielen/functiegebieden scoren minimaal 2 leden van de raad hoog in de geschiktheidsmatrix.

### Principe 4: Bestuur en raad van commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen

In december 2017 zijn de prestatieafspraken voor 2018 van Laurens Wonen met de gemeente Rotterdam getekend. Het bod is besproken in de raad van commissarissen. De raad onderschrijft de afspraken die Laurens Wonen heeft gemaakt met de gemeente Rotterdam. De heer Rutte heeft in 2018

een vergadering bijgewoond van de Overkoepelende Huurderscommissie. Ook is gesproken met de Ondernemingsraad.

### Principe 5: Bestuur en raad van commissarissen beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

In 2017 is een aangepast Reglement financieel beleid en beheer vastgesteld. Door naleving hiervan kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de verplichting vanuit de Governancecode. Daarnaast is in 2018 veel aandacht besteed aan risicomanagement. De raad heeft een cursus gevolgd in september 2018 waarbij de externe begeleider op basis van de aangereikte stukken concludeerde dat Laurens Wonen in control is. Daarnaast is het risicomanagement intern vormgegeven in beleidsdocumenten die in 2019 verder worden geïmplementeerd.

### 2.3 Deskundigheid en samenstelling

In de Governancecode Woningcorporaties is bepaald dat leden van een raad van commissarissen niet langer dan twee termijnen van vier jaar zitting mogen nemen in deze raad. In 2018 is een rooster van aftreden opgesteld om de continuïteit van de raad te waarborgen.

Per 31 december 2018 is de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt:

Naam	Functie	Aandachtsgebied	Relevante nevenfuncties	Eerste benoeming/ moment aftreden	Aantal bijgewoonde vergaderingen
T. van den Akker*	voorzitter;  lid remuneratiecommissie	Zorgmanagement Governance Juridische zaken	vicevoorzitter Nederlandse Vereniging van Toezichhouders in Zorg en Welzijn (NVTZ) tot 1-12- 2018; lid RVT Stichting Laurens van 13-8- 2013 - 31-5-2018 Toehoorder RVT Stichting Laurens 1-6-2018 / 31-12- 2018	2013	9/9
drs. P. Rutte MRE	lid;  voorzitter remuneratiecommissie;  lid auditcommissie	Wonen Projectontwikkeling	manager Grote Projecten NS; Lid RvC Vidomes; lid Redactie Grondzaken in de praktijk SDU; lid RvT Vivium tot april 2018; lid RvC Alliantie vanaf maart 2018; lid RvT Stichting de Zorgboog	2017	9/9
H. Hollander	Lid;  voorzitter auditcommissie	Finance Control Governance	Founder-Audit partner Share Impact Accountants Committee Quality KbVG; Vakjury Plaque Duurzaam; Koning Willem I stichting; penningmeester KNGU (turnbond)	2017	9/9

--	--	--	--	--	--

\*zie toelichting onder 2.1.

## 2.4 Onafhankelijkheid

De commissarissen kunnen onafhankelijk en kritisch ten opzichte van elkaar, bestuur of een ander deelbelang opereren. De commissarissen zijn alleen in hun rol van commissaris verbonden aan Laurens Wonen. Zij kennen in hun andere functies geen onverenigbaarheden met deze functie binnen de raad van commissarissen. De heer Van den Akker is ook tot juli 2018 lid van de raad van toezicht van Stichting Laurens geweest. Op verzoek van de raad van toezicht van Stichting Laurens bleef hij nadien de vergaderingen bijwonen als toehoorder tot de ontvlechting voltooid is. Alleen op bestuurlijk niveau is er in 2018 nog sprake geweest van een personele unie. Gezien deze bestuurlijke unie vindt borging van onafhankelijkheid plaats via een actieve rol van de raad van commissarissen. Situaties die beide organisaties aangaan (mogelijk strijdige belangen) worden bestuursbesluiten genomen, na instemming van beide toezichthoudende organen (RvT van Laurens en RvC van Laurens Wonen) De andere bestuurder van Stichting Laurens speelt hierbij een belangrijke rol. Dit was in 2018 o.a. aan de orde bij de gesprekken over de dienstverlening aan stichting Laurens. De andere bestuurder van Stichting Laurens heeft de dienstverleningsovereenkomst tussen Stichting Laurens en Laurens Wonen ondertekend.

## 2.5 Vergaderingen

In het jaar 2018 heeft de raad van commissarissen negen maal vergaderd met de bestuurder. Daarnaast is overleg geweest met andere corporaties. In deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- SLA en de ontvlechting van Stichting Laurens;
- ondernemingsplan, strategisch voorraadbeleid en portefeuillestrategie;
- prestatieafspraken 2019;
- nieuwe statuten en reglementen raad van commissarissen, bestuur, auditcommissie en remuneratiecommissie;
- jaarrekening 2017, accountantsverslag 2017 en managementletter 2017, dVi;
- kwartaalrapportages inclusief interne controle verslagen;
- huurverhoging;
- begroting 2019 en meerjarenbegroting 2020-2028;
- selectie nieuwe accountant;
- risicomanagement
- beleidswaarde;
- investeringsstatuut.

### Besluiten en gespreksonderwerpen

In 2018 is gesproken over de SLA dienstverlening met Stichting Laurens. Uiteindelijk is de dienstverlening aan Stichting Laurens door het bestuur van Stichting Laurens opgezegd per 31 december 2019. In 2019 wordt de overdracht van de werkzaamheden in gang gezet. Daarnaast zijn het nieuwe ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid inclusief portefeuillestrategie besproken en goedgekeurd.

Nadat de jaarstukken van 2017 in de auditcommissie zijn besproken, zijn deze op 25 juni 2018 door de raad van commissarissen vastgesteld. De aanbevelingen uit de managementletter 2017 zijn opgenomen in een actielijst en de voortgang wordt via de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen bewaakt. In 2018 is uitgebreid gesproken over risicomanagement. Dit heeft geresulteerd in een training risicomanagement voor raad van commissarissen en bestuur.

(Goedkeuring op) besluiten

<b>Besluitenlijst Raad van Commissarissen Laurens Wonen 2018</b>	
<b>vergadering</b>	<b>Onderwerp</b>
17-12-2018	De raad van commissarissen stelt de bezoldiging 2019 vast overeenkomstig de VTW richtlijn.
17-12-2018	De raad van commissarissen gaat akkoord met het Reglement remuneratiecommissie.
17-12-2018	De raad van commissarissen gaat akkoord met het Reglement auditcommissie.
17-12-2018	De raad van commissarissen gaat akkoord met het Reglement bestuur.
17-12-2018	De raad van commissarissen stelt het Reglement raad van commissarissen vast.
17-12-2018	De raad van commissarissen stelt de begroting 2019/meerjarenbegroting 2020/2028 vast.
06-12-2018	De raad van commissarissen stelt de begroting 2019 vast.
06-12-2018	De raad van commissarissen gaat akkoord met de wijzigingen in de statuten van Laurens Wonen.
12-11-2018	De raad van commissarissen stelt de Regeling vermoeden misstand of integriteitsschending vast.
12-11-2018	De raad van commissarissen besluit tot aanpassing van de SWAP-constructie van Laurens Wonen naar een rentevaste lening.
12-11-2018	De raad van commissarissen besluit opdracht te verstrekken aan Verstegen Accountants en Belastingadviseurs B.V. voor de controle jaarverslag en dVi 2018. Het bestuur zal de opdrachtbrief aan Verstegen Accountants en Belastingadviseurs B.V. ondertekenen, gemandateerd door de raad van commissarissen.
15-10-2018	De raad van Commissarissen keurt de overheveling van de Grindhorst en de Mariniershof uit de niet-Daeb-tak naar de Daeb-tak goed.
15-10-2018	De medewerkers van Laurens Wonen zullen op 16-10-2018 op de hoogte worden gesteld van het voorgenomen besluit van beëindiging van de SLA.
15-10-2018	De raad van commissarissen heeft het voorlopig besluit genomen in te stemmen met de opzegging van de SLA door Laurens Zorg met inachtneming van de in de SLA van belang zijnde bepalingen en de in het verslag d.d. 15-10-2018 genoemde aandachtspunten en voorwaarden.
15-10-2018	De raad van commissarissen besluit dat de voorkeur uitgaat naar Verstegen Accountants voor controle jaarverslag 2018 en dVi 2018 en zal hen uitnodigen voor kennismaking en presentatie in de auditcommissie op 12-11-2018.
10-09-2018	De raad van commissarissen stelt zijn aftreedrooster vast.
10-09-2018	De raad van commissarissen keurt het plan van aanpak visitatie goed.

10-09-2018	De raad van commissarissen keurt de in het kader van de wilgenborg aangepaste statuten goed.
10-09-2018	De raad van commissarissen stelt de jaarkalender 2019 vast.
10-09-2018	De raad van commissarissen neemt het advies met betrekking tot de kwartaalrapportage Q2 2018 over van de auditcommissie zoals besproken in de vergadering van 10-09-2018.
10-09-2018	De raad van commissarissen neemt het advies met betrekking tot de accountantsevaluatie over van de auditcommissie zoals besproken in de vergadering van 10-09-2018.
25-06-2018	De raad van commissarissen stelt het jaarverslag 2017 vast.
25-06-2018	De raad van commissarissen stelt de jaarrekening 2017 vast.
25-06-2018	De raad van commissarissen verleent décharge aan de bestuurder.
25-06-2018	De raad van commissarissen keurt de portefeuillestrategie, strategisch voorraadbeleid en complexbeheerplannen goed.
25-06-2018	De raad van commissarissen keurt het ondernemingsplan 2017 goed
25-06-2018	De raad van commissarissen keurt het bod prestatieafspraken 2019 goed.
12-02-2018	De raad van commissarissen keurt het treasury statuut goed.
12-02-2018	De raad van commissarissen keurt het investeringsstatuut goed.

## 2.6 Evaluatie

De raad van commissarissen heeft in mei 2019 de zelfevaluatie over 2018 afgerond. De conclusie van de zelfevaluatie luidt dat de benodigde competenties voldoende aanwezig en in balans zijn. De belangrijkste aanbevelingen naar aanleiding van de vorige zelfevaluatie zijn opgevolgd. De raad is meer in verbinding getreden met interne en externe stakeholders door middel van overleggen met o.a. de ondernemingsraad, de overkoepelende huurdersorganisatie en de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast is het risicomanagement opnieuw opgezet; hier heeft ook een training over plaatsgevonden.

## 2.7 Auditcommissie

De bijeenkomst van de auditcommissie vindt in de regel plaats voorafgaand aan de reguliere vergadering van de raad van commissarissen. Twee van de negen vergaderingen van de raad van commissarissen werden niet voorafgegaan door een vergadering van de auditcommissie. In de vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- jaarrekening 2017, accountantsverslag 2017 en managementletter 2017, dVi;
- marktwaardering 2017;
- kwartaalrapportages inclusief interne controleverslagen;
- begroting 2019 en meerjarenbegroting 2020-2028;
- omzetten derivaat;
- selectie nieuwe accountant;
- risicomanagement
- beleidswaarde;
- investeringsstatuut.

In 2018 is uitgebreid gesproken over risicomanagement. Dit heeft geresulteerd in een training risicomanagement voor raad van commissarissen en bestuur. De auditcommissie heeft geadviseerd over een nieuw opgesteld risicomanagement. Daarnaast heeft de auditcommissie geadviseerd over de afwikkeling van een derivaat en heeft zij zich verdiept in de beleidswaarde.

## 2.8 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2018 uit de heer Rutte als voorzitter en de heer Van den Akker als lid. De commissie heeft in 2018 prestatieafspraken gemaakt met de heer H. Huizer. Deze afspraken zijn in december geëvalueerd.

## 2.9 Vergoeding

In de vergadering van november 2017 is besloten dat Laurens Wonen de bezoldiging van de raad van commissarissen uitkeert conform WNT klasse D overeenkomstig de VTW norm.

Naam	2018 in euro	2017 in euro
T. van den Akker	13.600	8.780
P. Rutte	9.100	8.780
H. Hollander	9.100	8.780
A. Alderliesten		13.165
Totaal	31.800	39.505

De heer Alderliesten is per 31 december 2017 afgetreden. De heer Van den Akker werd toen voorzitter van de raad van commissarissen. Zijn bezoldiging is overeenkomstig aangepast. Zie WNT bladzijde 115.

## 2.10 De raad van commissarissen als werkgever

De raad van commissarissen is samen met het bestuur en de directie opgetrokken bij het afhandelen van complexe organisatorische zaken. De raad heeft zich ingezet voor een constructieve discussie bij het gesprek over de dienstverlening aan Stichting Laurens en het beëindigen daarvan. Daarnaast is de governance verbeterd en compleet gemaakt. De beoordeling van de bestuurder, de heer Huizer heeft in december 2018 plaatsgevonden.

## 2.11 Relaties en verbindingen

De raad participeert in gesprekken met andere corporaties en externe toezichthouders. In 2018 is diverse malen gesproken met de Autoriteit woningcorporaties. Met andere corporaties wordt gekeken naar nieuwe manieren van samenwerken ten behoeve van lastenverlichting en de wijze waarop Laurens Wonen haar kennis van de doelgroep kan inzetten. Ten aanzien van de externe toezichthouders draagt de raad bij aan een constructieve samenwerking en goede werkrelatie met de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## 2.12 Doorkijk naar 2019

31 december 2018 is de statutaire verbinding tussen Stichting Laurens en Laurens Wonen beëindigd. Daarom is in 2019 gestart met het werven van een directeur-bestuurder voor Laurens Wonen. Ook wordt gestart met het werven van een nieuw lid van de raad van commissarissen. Daarnaast zal de nieuwe accountant de controle over 2018 uitvoeren. De raad ziet uit naar de samenwerking met de nieuwe directeur-bestuurder, lid van de raad van commissarissen en accountant.

## 2.13 Verklaring raad van commissarissen

De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur van Laurens Wonen. De raad van commissarissen dankt het bestuur en alle overige betrokkenen voor hun inzet.

Rotterdam, d.d. 24 juni 2019

w.g. H. Hollander

w.g. P. Rutte

w.g. P.J.M. Brackel-Burgemeester



### III Organisatie

### 3 Organisatie en medezeggenschap

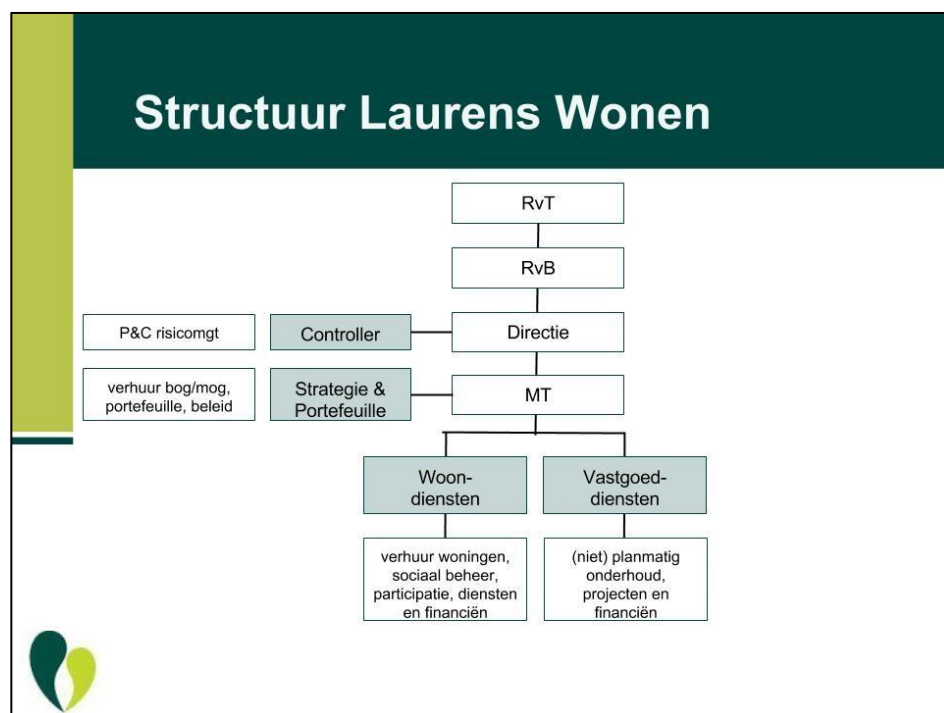
#### 3.1 Organisatie

In 2018 is veel aandacht besteed aan de bestaande regelingen op het gebied van personeelsbeleid en een correcte uitvoering hiervan. Zo is de procedure rondom ziekteverzuim aangepast en opnieuw gecommuniceerd; de procedure rondom declaraties van vervoers- en overige kosten is aangescherpt.

Ook is aandacht besteed aan integriteit. Er is een (nieuwe) Regeling melden bij vermoeden misstand (voormalige klokkenluidersregeling) opgesteld. Met de vaststelling van deze regeling voldoet Laurens Wonen aan het bepaalde in de Wet Huis voor Klokkenluiders geldend vanaf 1 juli 2016 en de Governancecode Woningcorporaties.

Met de implementatie van de kernwaarden, het opstellen van een strategische personeelsplanning en een beoogd herontwerp van de organisatie als solitaire woningcorporatie zijn verdere stappen gezet inzake een meer professionele organisatie in 2019.

#### Structuur en Organogram



*\*ten tijde van het opstellen van het bovenstaande organogram heette de raad van commissarissen nog raad van toezicht.*

De huidige organisatiestructuur van Laurens Wonen dateert van juni 2015. Deze structuur is gebaseerd op de combinatie van de woningcorporatie en als vastgoed dienstverlener aan Stichting Laurens; er is een afdeling Woondiensten met als aandachtsgebied de woningcorporatie en een afdeling Vastgoeddiensten die zowel Laurens Wonen als Stichting Laurens bedient.

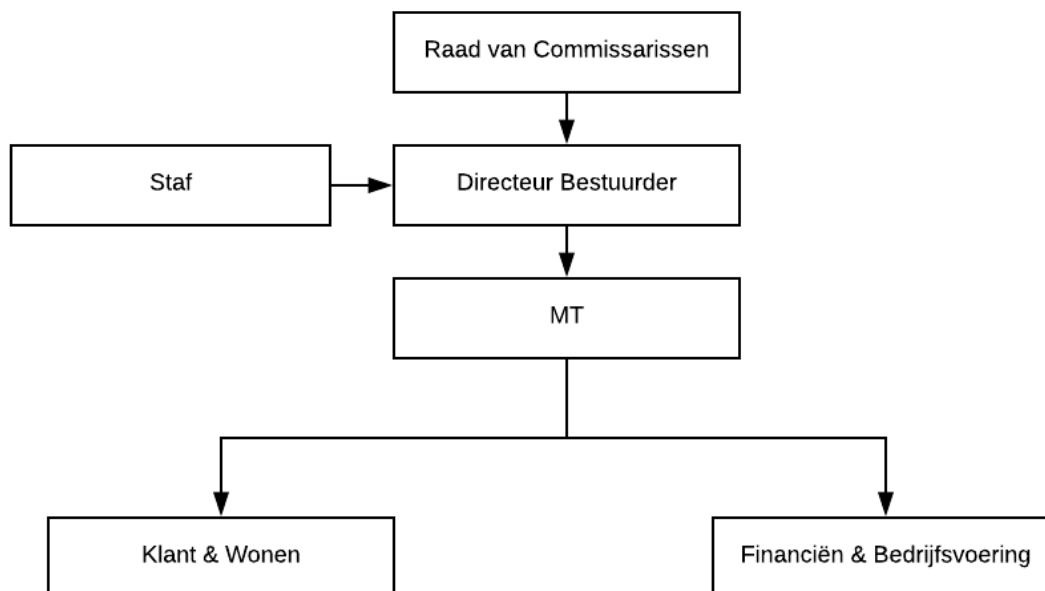
De vastgoeddienstverlening aan Stichting Laurens zoals vastgelegd in de SLA Laurens-Laurens Wonen is door Stichting Laurens opgezegd per 31 december 2019.

De raad van commissarissen van Laurens Wonen heeft besloten om in samenhang hiermee de personele unie van bestuur te beëindigen en de statuten van Laurens Wonen, waarin de duurzame verbinding tussen beide organisaties is vastgelegd, te wijzigen. Er wordt een directeur-bestuurder aangesteld voor de woningcorporatie Laurens Wonen.

Per 1 januari 2020 wordt de vastgoeddienstverlening aan Stichting Laurens niet meer bij Laurens Wonen ondergebracht maar bij de nieuwe afdeling Facilitair bedrijf & Vastgoed van Stichting Laurens. De overgang van werkzaamheden wordt in 2019 geëffectueerd.

Dit leidt tot omzetverlies voor Laurens Wonen en tot boventaligheid van medewerkers op onderdelen van functies die gerelateerd waren aan deze dienstverlening. Er ontstaat ook een nieuwe organisatiestructuur, omdat een zuivere woningcorporatie om een andere structuur vraagt dan een woningcorporatie die tevens vastgoeddienstverlening doet.

In een vroegtijdig stadium is overleg gevoerd met de werknemersorganisaties om te komen tot een sociaal plan, conform het bepaalde in artikel 2.14 van de CAO Woondiensten.



#### *Vorgenomen organisatiestructuur*

Conform artikel 25 van de Wet op de Ondernemingsraden, wordt het herontwerp ter advisering voorgelegd aan de Ondernemingsraad. Onderdeel van het herontwerp zijn: de nieuwe organisatiestructuur, een nieuwe manier van werken en een beschrijving van de formatieontwikkeling (strategische personeelsplanning).

Laurens Wonen staat aan de vooravond van een groot onderhouds- en duurzaamheidsproject dat vraagt om tijdelijke extra capaciteit. Uit de strategische personeelsplanning wordt duidelijk dat op bepaalde plaatsen in de organisatie een (tijdelijk) bezettingsprobleem ontstaat.

Laurens Wonen neemt haar verantwoordelijkheid door werk en inkomen te garanderen, ook aan de medewerkers die nu (deels) zijn belast met vastgoeddienstverlening.

Het voorgenomen herontwerp biedt hiermee een alternatief voor boventaligheid, maar veronderstelt ook medewerking van de werknemers om te kiezen voor behoud van werk en inkomen en hun nieuwe/gewijzigde rol, met ondersteuning van Laurens Wonen en garanties binnen grenzen, op te pakken.

Laurens Wonen en de werknemers hebben hiermee duidelijk een gezamenlijke verplichting om zich in te spannen bij het vinden van een passende rol binnen de veranderende organisatie. Hierbij worden zowel de organisatiebelangen als de belangen van werknemers zorgvuldig afgewogen.

Verandering biedt kansen. Laurens Wonen hoopt haar werknemers het vertrouwen te geven om deze kansen te verzilveren.

## Personeelsopbouw

In totaal werken er per 31 december 2018 30 mensen verdeeld over 28,1 fte in dienst van Laurens Wonen. Gemiddeld over 2018 betreft het aantal medewerkers 31,1 fte.

De leeftijdsopbouw is ultimo 2018 als volgt:

< 30 jaar	1
30-35 jaar	1
36-40 jaar	0
41-45 jaar	4
46-50 jaar	3
51-55 jaar	5
56-60 jaar	7
> 60 jaar	9

Bij Laurens Wonen werken 12 vrouwen en 18 mannen.

## In- en uitstroom van medewerkers

In 2018 was sprake van veel in- en uitstroom van medewerkers. De wijzigingen in de formatie in 2018 waren op het gebied van instroom:

HR-adviseur (benoeming intern)	0,22 fte
Uitbreiding directiesecretariaat	0,33 fte
Aanstelling teamleider Financiën	1,0 fte
Aanstelling senior medewerker Planning & Control	0,89 fte (tijdelijk)
Aanstelling senior medewerker Financiën	1,0 fte
Benoeming functionaris Gegevensbescherming (intern)	

Uitgestroomd zijn:

directeur	1,0 fte
manager Vastgoeddiensten	1,0 fte
medewerker Kapitaalslasten zorg	1,0 fte
teamcoördinator Vastgoeddiensten	1,0 fte
project manager	1,0 fte
portefeuillemanager	1,0 fte
senior medewerker Planning & Control	0,89 fte (tijdelijk)
medewerker Financieel beheer & informatie	1,0 fte
opzichter Vastgoed (planmatig onderhoud)	1,0 fte

Het profiel van de vertrokken medewerker Financieel beheer & informatie is herzien tot senior medewerker Financiën. Voor deze nieuwe functie is een nieuwe medewerker aangesteld.

## Inzet tijdelijke medewerkers

De functies van de overige vertrokken functionarissen zijn niet opnieuw ingevuld. De functies van directeur, teamcoördinator Vastgoeddiensten en de portefeuillemanager zijn a.i. ingevuld.

Daarnaast is een beleidsmedewerker/bestuursadviseur ingehuurd.

De functie van controller wordt al langere tijd via inhuur ingevuld voor 0,44 fte.

In het eerste half jaar van 2018 is extra capaciteit ingehuurd bij het team Financiën.

## Ontwikkeling en opleiding

In 2018 is een totaalbedrag van 71.343 euro uitgegeven aan opleidingen. De belangrijkste opleidingen waren:

- sociale projectbegeleiding, 1 daagse training in company aangeboden aan een groep van 12 medewerkers; 1 medewerker volgde de volledige leergang;
- bewustwording en implementatie nieuwe privacywetgeving AVG, organisatie breed;
- jaarlijkse herhaling BHV-training 10 medewerkers;
- deskundigheidsbevordering team Financiën 4 medewerkers;

- sessies kernwaarden en scenarioplanning voor management-kernteam;
- Cursus risicomangement bestuur en raad van commissarissen.

### **Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden**

Het ziekteverzuim van Laurens Wonen bedroeg 11,31% per 31 december 2018, ten opzichte van 11,7% per 31 december 2017. Er waren 40 ziekmeldingen in 2018 ten opzichte van 49 in 2017.

Het hoge percentage ziekteverzuim is voornamelijk gerelateerd aan langdurig verzuim van vier medewerkers.

Laurens Wonen is aangesloten bij arbodienst Zorg van de Zaak. Daarnaast is voor het doorbetalen van de salarissen van zieke werknemers voor een maximale periode van twee jaar een verzekering afgesloten bij Centraal Beheer Achmea.

### **Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)**

In mei 2018 is de Europese privacywetgeving van kracht geworden. Voor het begeleiden van de implementatie (end-to-end) van deze nieuwe wetgeving is Laurens Wonen in 2017 met NEH in zee gegaan.

In 2018 zijn uitgevoerd:

- een PIA (privacy impact assessment) van de belangrijkste processen;
- het opstellen van een risicoanalyse, leidend tot een actielijst. Voor 2019 zijn de actiepunten benoemd;
- een clear desk en clear-screenbeleid is ingevoerd;
- de beleidskaders zijn ingericht en de bijbehorende beleidsdocumenten en overeenkomsten zijn geïmplementeerd;
- de datalekprocedure is ingericht en een functionaris Gegevensbescherming is aangesteld.;
- het verwerkersregister is opgesteld en verwerkersovereenkomsten zijn afgesloten;
- klassikale en digitale maandelijks training is gevolgd door alle medewerkers.

## **3.2 Medezeggenschap 2018**

### **Samenstelling Ondernemingsraad (OR)**

De ondernemingsraad bestaat uit drie leden. Elke drie jaar treden de leden van de ondernemingsraad tegelijk af. Zij zijn direct herkiesbaar. Door het aanvaarden van een andere functie is de voorzitter van de ondernemingsraad begin 2018 teruggetreden. Ter vervanging is een nieuw lid aangetreden. De ondernemingsraad is dit jaar van vier naar drie leden gegaan, in lijn met het slinkende aantal medewerkers.

### **Activiteiten van de OR in 2018**

De belangrijkste onderwerpen waarbij de OR betrokken was, zijn de volgende: personele gevolgen van de opzegging van de dienstverlening aan Stichting Laurens, werving van een nieuwe directeur-bestuurder en onderzoek naar de bedrijfsvoering. In het kader van de opzegging van de dienstverlening is de OR in overleg getreden met de OR van Stichting Laurens en de raad van commissarissen van Laurens Wonen. Daarnaast heeft de OR deelgenomen aan een bijeenkomst onder externe begeleiding.

## Vergaderingen

De OR heeft eens in de vier weken overleg gevoerd met de directie waarbij onder andere de volgende onderwerpen aan bod kwamen: opzegging dienstverlening, voorstellen voor organisatiewijziging, projecten en personele zaken.

Naast het reguliere halfjaarlijks overleg tussen de raad van commissarissen en OR, heeft de OR meerdere malen met de raad van commissarissen van gedachten gewisseld over de mogelijke veranderingen in het kader van het opzeggen van de SLA. De OR heeft alle medewerkers uitgenodigd voor een bijeenkomst om hun meningen te kunnen peilen. Deze bijeenkomst vond plaats zonder aanwezigheid van de directie.

Diverse beleidsmatige zaken zijn gepasseerd voor instemming.

Een vertegenwoordiging van de OR was aanwezig bij het jaarlijkse werkbezoek van de raad van commissarissen aan Laurens Wonen.

Op 11 september is de OR aangeschoven bij het overleg van de raad van commissarissen van Laurens Wonen. De raad van commissarissen heeft geïnformeerd naar de mening van de medewerkers van Laurens Wonen over de beëindiging van de statutaire verbinding met Stichting Laurens.

## Hoe verder in 2019

Naast de ontvlechting staan er het komende jaar nog vele belangrijke onderwerpen op de agenda van de OR, zoals: invulling van de nieuw ontworpen organisatie, herindeling van taken en verantwoordelijkheden binnen de organisatie, uitvoering geven aan het sociaal plan, aanstelling nieuwe directeur-bestuurder, nieuwe invulling van de relatie verhuurder-huurder tussen Laurens Wonen en Stichting Laurens, mogelijke samenwerking met andere partners, mogelijke verhuur aan andere zorgpartners. De OR volgt alle ontwikkelingen met opbouwende kritische belangstelling.

## 3.3 Geschillenadviescommissie

Laurens Wonen maakt sinds 1 januari 2017 gebruik van de diensten van de Geschillenadviescommissie. Deze onafhankelijke commissie behandelt geschillen van huurders van de volgende woningcorporaties:

- Woonstad Rotterdam in Rotterdam
- Havensteder in Rotterdam
- Woonplus in Schiedam
- Maasdelta in Maassluis, Spijkenisse en Hellevoetsluis
- Woonvereniging Patrimonium in Barendrecht
- 3B-Wonen in Lansingerland
- Bouwvereniging Onze Woning in Rotterdam
- Laurens Wonen in Rotterdam

In 2018 zijn er geen klachten van huurders van Laurens Wonen behandeld.

## IV Volkshuisvestingsverslag

## 4. Samenwerking

### 4.1 Gemeenten

#### Prestatieafspraken

Laurens Wonen is voornamelijk actief in Rotterdam. Er is één complex gelegen in Barendrecht. Met de gemeente Barendrecht worden vanwege de beperkte omvang van het bezit van Laurens Wonen in die gemeente geen prestatieafspraken gemaakt.

Op 4 december 2018 zijn prestatieafspraken ondertekend door de gemeente Rotterdam, Laurens Wonen en de Overkoepelende Huurderscommissie. De belangrijkste onderdelen zijn:

- Een bijdrage leveren aan het Rotterdams Energie- en Klimaatakkoord, gericht op de energietransitie. Laurens Wonen zal deelnemen aan het partneroverleg in de diverse gebieden.
- In 2018 heeft Laurens Wonen haar huurbeleid aangepast om in de wooncomplexen een meer gevarieerde toewijzing te realiseren, zowel aan ouderen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens als aan ouderen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens.
- Het project Samen en Anders, in het gebouw Simeon en Anna, is door de gemeente aangewezen als initiatief in het kader van Resilient Rotterdam. Het concept geeft de bewoners en de buurt meer veerkracht. Door de wederkerigheid van bewoners, de hulp aan elkaar, wordt minder gebruik gemaakt van professionele zorg. In 2018 is gestart met het meten van het maatschappelijk rendement. De resultaten van deze meting zullen in 2019 met de gemeente gedeeld worden. Ook geeft Laurens Wonen in 2019 duidelijkheid over de vraag of Samen en Anders terugkomt in de nieuwbouw van Simeon en Anna of op een andere manier, of dat het project stopt.
- De gemeente (afdeling Bouw- en Woningtoezicht) en Laurens Wonen maken afspraken over hoe om te gaan met brandveiligheid bij zelfredzame en niet-zelfredzame bewoners, bij extramuraal wonen met zorgenheden (gespikkeld wonen met zorg) en mutaties.

#### 4.2 Verslag van de Overkoepelende Huurderscommissie (OHC)

De Overkoepelende Huurderscommissie (OHC) vertegenwoordigt alle huurders van Laurens Wonen. De OHC is in 2000 opgericht en heeft als rechtsvorm een informele vereniging. De OHC heeft op onderwerpen adviesrecht, informatierecht en/of instemmingsrecht en is partij bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam. Elk woongebouw van Laurens Wonen kan vanuit de bewonerscommissie een vertegenwoordiger en een plaatsvervangend vertegenwoordiger afvaardigen naar de OHC.

- Op 31 december 2018 waren de woongebouwen De Sevenscamp, Kerkeplaats, De Naber, en Poort van Oost niet vertegenwoordigd door een OHC-lid. In deze woongebouwen waren helaas geen bewonerscommissies actief.
- In Joachim & Anna en Maasveld en Simeon & Anna waren wel bewonerscommissies actief, maar zij hadden geen vertegenwoordiger in de OHC.
- In wooncomplex Wi Mofina Tampe ontbreekt een bewonerscommissie, maar dit complex werd in 2018 vertegenwoordigd in de OHC door een toehoorder zonder stemrecht.

De samenstelling van de OHC was per 31 december 2018 als volgt:

Naam	Functie	Woongebouw
De heer J.C. Krommenhoek	vaste vertegenwoordiger, voorzitter, lid DB	Anatole France
De heer P. Scheurwater	vaste vertegenwoordiger, lid DB	Bertrand Russell
De heer J.H. Wienk	vaste vertegenwoordiger	Carnisseborgh
De heer A.M. Dalmeijer	vaste vertegenwoordiger	Emmahuis
De heer F.H. Helleman	plaatsvervangend lid	Grindhorst
Mevrouw T. Smit - Seleski	plaatsvervangend lid	Kreilerburcht
Mevrouw A.M. Kalf - Houps	vaste vertegenwoordiger	Kreilerburcht
Mevrouw F. Dahoe	vaste vertegenwoordiger, lid DB	Laurens
De heer M.M. Twickler	vaste vertegenwoordiger	Mariniershof



De heer R.J. Schol	vaste vertegenwoordiger	Nieuw Verlaat
De heer J.A. de Jong	plaatsvervangend lid	Nieuw Verlaat
Mevrouw J. v.d. Elst – van Ballegooijen	vaste vertegenwoordiger, lid DB	Ravenswaerde
Mevrouw J.A.R.N. Slengard	toehoorder	Wi Mofina Tampe

De OHC heeft in het verslagjaar vijf keer met de directie en het management van Laurens Wonen overlegd. Laurens Wonen wordt vertegenwoordigd door de manager Woondiensten, die hiervoor volledig mandaat heeft. Bij afwezigheid van de manager Woondiensten, is de directeur de gesprekspartner van de OHC.

Voorafgaand aan de OHC-vergaderingen heeft steeds een agendaoverleg en een voorbespreking plaatsgevonden met het dagelijks bestuur van de OHC. Per 31 december 2018 was de samenstelling van het dagelijks bestuur als volgt:

De heer J.C. Krommenhoek	Voorzitter
Mevrouw J. van der Elst - van Ballegooijen	Lid
Mevrouw F. Dahoe	Lid
De heer P. Scheurwater	Lid

#### *Workshops participatie huurdersvertegenwoordiging*

Laurens Wonen en de OHC zijn in 2018 verder gegaan met een in 2017 gestart traject om samen vorm en inhoud te geven aan de participatie van de huurdersvertegenwoordiging bij de beleidsonderwerpen waar de OHC volgens de nieuwe Woningwet invloed op kan uitoefenen. Dit traject bestaat uit workshops onder leiding van mevrouw Anda Ros van OWB Projectmanagement BV. In de bijeenkomsten van 2017 heeft de OHC zijn participatieambities verkend en hebben OHC en Laurens Wonen gesproken over de onderlinge relatie en het vroegtijdig betrekken bij het beleid. In 2018 is vooral stil gestaan bij de participatiestructuur en communicatie. In de laatste bijeenkomst is het einddocument besproken. In dit einddocument is vastgelegd dat de huidige participatiestructuur enkele drempels opwerpt om te komen tot een zo volledig mogelijke participatie vanuit alle wooncomplexen. Het bestaande Participatiereglement zal dan ook tegen het licht gehouden worden.

#### **Onderwerpen die in 2018 zijn besproken**

**Laurens Wonen, VvE's en participatie huurders:** Dit agendapunt is geagendeerd naar aanleiding van enkele vragen van de huurderscommissie van De Grindhorst over participatie van huurders in de VvE. Laurens Wonen neemt als eigenaar van de huurwoningen deel aan het VvE-overleg en is de schakel tussen de VvE en de huurderscommissie. De OHC heeft gewezen op het belang dat Laurens Wonen vooraf goed communiceert met de huurderscommissie over wat er op de agenda van de VvE-vergadering staat en wat de huurderscommissie daarvan vindt. Ook is belangrijk dat Laurens Wonen na afloop van de VvE-vergadering de huurderscommissie de uitkomsten van de vergadering laat weten. De huurderscommissie van De Grindhorst heeft gepleit voor een pilot waarin deze commissie deelneemt in de jaarvergadering van de VvE. Uiteindelijk is ervoor gekozen de huidige werkwijze te handhaven, deze is in lijn met het beleid en de visie van Laurens Wonen over haar rol als groot eigenaar in VvE's.

**Ondernemingsplan 2020-2028:** Dit plan is uitgebreid gepresenteerd en besproken met de OHC. De OHC heeft met name aandacht gevraagd voor het passend toewijzen dat door de overheid is ingevoerd in 2015. Het huidige maximaal toegestane inkomen voor woningen met een lagere huur is dermate laag dat dit negatieve ontwikkelingen tot gevolg heeft: het lukt niet meer goed om echtparen toe te laten omdat zij veelal een inkomen net boven de grens voor huurtoeslag hebben; zij raken tussen wal en schip omdat zij de huren in de vrije sector niet kunnen betalen. Een wooncomplex krijgt hierdoor ook steeds meer alleenstaande bewoners. Andere negatieve effecten: ontstaan van leegstand, afname van de leefbaarheid in het wooncomplex, het wordt moeilijker om vrijwilligers te krijgen, ook in de bewonerscommissies. De OHC heeft ervoor gepleit dat Laurens Wonen deze problematiek samen met andere woningcorporaties aankaart bij de politiek.

**Voorstel huurverhoging Laurens Wonen per 1 juli 2018:** Laurens Wonen heeft een verhoging voorgesteld die groter is dan eerder was opgenomen in de begroting voor 2018 die eind 2017 is

vastgesteld. Laurens Wonen komt voor haar totale bezit uit op een huurverhoging van gemiddeld 2,32%. Om haar ambities mogelijk te maken en mede vanwege een gewijzigde marktsituatie heeft Laurens Wonen voorgesteld om de streefhuurcategorieën elk met 5% op te hogen tot resp. 85%, 90% en 95% van de maximale huurprijs. In een aparte vergadering hebben Laurens Wonen en de OHC uitgebreid over deze voorgestelde huurverhoging gesproken. De OHC heeft zich hierbij laten ondersteunen door een adviseur van de Woonbond.

De OHC heeft Laurens Wonen gevraagd een nadere onderbouwing van de voorgestelde wijzigingen te geven om het voorstel geheel te kunnen doorgronden en begrijpen. Laurens Wonen heeft hierop toegezegd te kijken naar de suggestie om te differentiëren bij panden waar een investering gerechtvaardigd is en om meer openheid te geven inzake het financiële effect van de beoogde huurverhoging. Ook is toegezegd in te gaan op de vragen van de OHC over de relatie tussen streefhuurverhoging en gemiddelde huurverhoging. Uiteindelijk heeft de OHC geen volledige inzage gekregen in o.a. wat er precies te gebeuren staat en waarom de voorgestelde huurverhoging groter is dan eerder begroot was. Om tegemoet te komen aan de zorgen vanuit de OHC heeft Laurens Wonen het huurbeleid 2018 aangepast om in de wooncomplexen een meer gevarieerde toewijzing te realiseren aan zowel ouderen met een inkomen waarmee huurtoeslag mogelijk is, als aan ouderen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (middeninkomens). Dit wordt bereikt door de huren in de wooncomplexen niet meer af te toppen tot onder de eerste aftoppingsgrens.

De OHC heeft uiteindelijk positief geadviseerd op het huurbeleid vanwege haar vertrouwen in de zorgvuldigheid van Laurens Wonen.

Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH): KWH verricht onderzoek onder de huurders van Laurens Wonen naar de tevredenheid over de dienstverlening van de corporatie en bekijkt samen met Laurens Wonen hoe de corporatie een stapje verder kan komen in het proces van versterking van de klantgerichtheid. KWH heeft haar onderzoek uitgebreid gepresenteerd aan de OHC.

Privacywetgeving: In het verleden ontving de bewonerscommissie de gegevens van nieuwe bewoners. Vanwege de nieuwe wetgeving (AVG) is dit niet meer toegestaan, tenzij de nieuwe bewoner zelf toestemming geeft. De OHC heeft Laurens Wonen voorgesteld een apart formulier te ontwerpen waarin de nieuwe bewoner zich ermee akkoord kan verklaren dat zijn/haar gegevens worden doorgegeven aan de bewonerscommissie. In deze verklaring wordt ook het doel opgenomen waarvoor de gegevens gevraagd worden: kennis maken, welkom heten, publicatie in nieuwsbrief of bewonersblad, attentie bij verjaardag, uitnodigen voor activiteiten. De verklaring zou aangeboden kunnen worden bij de ondertekening van het huurcontract.

Prestatieafspraken 2019: De gemeente Rotterdam heeft te kennen gegeven voor 2019 alleen een actualisering/stand van zaken te willen ontvangen van de afspraken van 2018. Daarnaast is gevraagd om de financiële gegevens en de ratio's, alsmede om de uitkomsten van het strategisch voorraadbeleid. De OHC heeft de prestatieafspraken 2019 mede ondertekend.

Jaarverslag en jaarrekening 2017: Laurens Wonen heeft een uitgebreide toelichting gegeven op de jaarstukken van 2017. De OHC heeft aandacht gevraagd voor tijdige oplevering van de jaarstukken.

Strategisch vastgoedbeleid: In dit beleid wordt de portefeuillestrategie vertaald in een strategie per complex. De OHC heeft aandacht gevraagd voor het tijdig informeren van de bewoners als er onderhoud aan een complex gepleegd gaat worden of er een renovatie zal plaatsvinden.

### 4.3 Corporaties

Laurens Wonen staat als corporatie niet op zichzelf. Zeker niet als kleine woningcorporatie. In 2018 is veel samengewerkt met andere corporaties in de regio. In Maaskoepelverband, waar alle regionale corporaties vertegenwoordigd zijn, is gesproken over een betere spreiding van sociale huurwoningen over de regio. Op voorspraak van de gemeente Rotterdam hebben de Rotterdamse corporaties geparticipeerd in de Langer Thuis living lab-sessies. Daarnaast is met corporatie SOR gesproken over het gezamenlijk delen van kennis met als doelen: niet opnieuw het wiel uit hoeven vinden en elkaar versterken. In informeel verband is veel contact over en weer tussen de verschillende corporaties. In 2019 wordt dit vervolgd.

### 4.4 Verslag van Samen & Anders

In 2018 verbeterde de balans tussen draagkracht en draaglast van huurders als gevolg van een goede selectie. Er is veel aandacht besteed aan de verpleeghuisbewoners. Daarnaast zijn vele uren besteed aan wederkerigheidsactiviteiten, onderhoud van het gebouw en de tuin.

Enkele huurders hebben de website van Laurens Wonen ontwikkeld. Een huurder die veel wederkerigheidsactiviteiten voor de zorg heeft gedaan is in dienst gekomen bij Stichting Laurens.

Zowel vanuit de gemeente Rotterdam, als nationaal en internationaal kon Samen & Anders rekenen op veel belangstelling. Er zijn diverse workshops en rondleidingen gegeven. In diverse vakbladen zijn artikelen over Samen & Anders verschenen. Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg blikte in haar boek Bouwstenen voor de toekomst terug op de woonconcepten van vijftien jaar geleden en de huidige woonvormen. Hierin komt Samen & Anders als goed voorbeeld naar voren.

Voor de gemeente Rotterdam is Samen & Anders een showcase voor het internationale Resilience programma, de veerkracht (resilience) van de huurders staat immers centraal.

Helaas beëindigde de gemeente haar subsidie voor het project sociaal huismeester en moest afscheid genomen worden van de inzet van deze functionaris. De veiligheid in en om het gebouw blijft actueel. Met de wethouder is gesproken over het opzetten van een project waarbij herintreders binnen Samen & Anders de praktijkopleiding voor beveiliging volgen.

Studenten van de Hogeschool Rotterdam leverden een bijdrage aan de ontwikkeling van Samen & Anders door middel van een living lab. Hun bijdrage strekte zich uit van communicatie tot effectmeting. In het laatste kwartaal van 2018 is een van de studenten gestart met de Effectencalculator, waarmee Laurens Wonen in 2019 het maatschappelijk effect van Samen & Anders verwacht aan te tonen.

In de laatste maanden van 2018 is weer een kerst-pop-upwinkel ingezet waarmee het mogelijk werd financieel minder draagkrachtige buurtbewoners een mooi gedecoreerde woning te bezorgen.

Samen & Anders leeft, bruist en is veerkrachtig.

## 5 Huren en verhuren

### 5.1 Ontwikkelingen doelgroep

Uit onderzoek van Aedes-Actiz blijkt dat de kwetsbaarheid van senioren in de sociale huisvestingsvoorraad het grootst is. Dit is de groep die eerder verhuist naar een instelling dan ouderen in een meer welvarende positie. Door een toenemende kwetsbaarheid wordt de kans groter dat senioren behoefte krijgen aan:

- een aangepaste woning en veilige woonomgeving;
- dienstverlening en ondersteuning bij het oplossen van problemen en bij het voeren van de regie over het eigen leven;
- activiteiten en dagbesteding om sociaal isolement en gevoelens van eenzaamheid te voorkomen.

Zoals in het bestuursverslag al genoemd is, neemt het aantal 65-plussers de komende 25 jaar toe van 3,1 naar 4,8 miljoen - een stijging van bijna 55%. Het aantal 90-plussers verdrievoudigt zelfs, van 117.000 in 2015 tot bijna 340.000 in 2040. Dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de naoorlogse geboortegolf (1946/1947). Deze generatie bereikte in 2016/2017 de leeftijd van 70 jaar. De vergrijzing wordt versterkt doordat de gemiddelde levensverwachting bij geboorte stijgt van 81,5 in 2015 naar 86 in 2040. De kans om heel oud te worden neemt daarmee toe. In 2015 lag bijvoorbeeld de kans bij geboorte om 95 jaar te worden op ongeveer 10%. In 2040 is dit gestegen naar ongeveer 20%. (bron: Trendscenario zoals beschreven door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu)

De ondernemingsdoelen en de voorgenomen projectontwikkeling van Laurens Wonen sluiten naadloos aan de ontwikkeling van de doelgroep.

### 5.2 Verhuur en Beheer

Laurens Wonen richt zich op de huisvesting van ouderen met een lager inkomen.

#### Wettelijke grenzen

Voor de volledigheid in het kort het kader waarbinnen Laurens Wonen werkt: Het totale inkomen van het huishouden gecombineerd met de huishoudgrootte en de leeftijd bepalen de inkomensgroep. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 1- en 2-persoonshuishoudens en 3- en meerpersoonshuishoudens. Bij Laurens Wonen zijn alleen 1- en 2-persoonshuishoudens aan de orde.

Huishoudgrootte	Inkomensgrenzen
1 - tot AOW-leeftijd	t/m 22.400 euro = huurtoeslaggerechtigd
1 – met AOW	t/m 22.375 euro = huurtoeslaggerechtigd
2 - met en zonder AOW	t/m 30.400 euro = huurtoeslaggerechtigd
1 of 2	vanaf de grens huurtoeslaggerechtigd t/m 36.798 euro
alle groottes	van 36.798 euro t/m 41.056 euro
alle groottes	vanaf 41.056 euro

## Woonruimtebemiddeling Woonnet Rijnmond

Laurens Wonen adverteert het beschikbare woningaanbod via de website van Woonnet Rijnmond. Zij voldoet aan de toewijzingsnormen en werkt regionaal samen in het woonruimteverdeelsysteem. Laurens Wonen maakt geen gebruik van de speciale aanbiedingsmodellen Wens en Wacht en Direct Kans. De woningen in Simeon & Anna, project Samen & Anders worden niet geadverteerd via Woonnet Rijnmond, omdat dit onzelfstandige woonruimten betreft.

## Urgentiebepaling

In 2018 heeft Laurens Wonen in totaal 12 urgente woningzoekenden gehuisvest:

1 herhuisvestingsurgentie, 2 urgentie vanwege doorstroming vanuit een hulpverleningstraject, en 9 medische noodzaakurgentie. Van hen woonden 10 personen al zelfstandig. Voor de 2 overige woningzoekenden - die zijn doorgestroomd vanuit een hulpverleningstraject – geldt dat zij een zogenaamd aanhangsel hebben bij de huurovereenkomst.

## Huisvesting bijzondere doelgroepen

Halverwege 2017 is Laurens Wonen gestart met het registreren van bijzondere doelgroepen die zij huisvest. Het gaat om bijzondere doelgroepen die via de reguliere weg, door te reageren op het woningaanbod via Woonnet Rijnmond, in aanmerking zijn gekomen voor een woning. Onder bijzondere doelgroepen worden personen verstaan die vanuit een (zorg)instelling weer zelfstandig gaan wonen, met ambulante woonbegeleiding. In 2018 heeft Laurens Wonen onder andere bewoners gehuisvest afkomstig vanuit een zorginstelling, diverse opvangsituaties of een gedetineerde situatie.

In 2018 zijn 7 woningen verhuurd met een aanhangsel bij het huurcontract vanwege verhuring aan een bijzondere doelgroep. De begeleidende instellingen zijn het Leger des Heils, Parnassia, Antes, Bravo-Europoort en GGZ WNB. Twee van deze zeven bewoners zijn met een urgentie binnen gekomen via Woonnet, de andere vijf hebben op eigen kracht een woning gevonden bij Laurens Wonen. Daarnaast heeft Laurens Wonen twee woningen in Ravenswaerde aan de NAH (niet-aangeboren hersenafwijking) doelgroep verhuurd.

## Regionaal Vangnet

Met het Regionaal Vangnet ondersteunt Maaskoepel het laatste-kans-beleid bij corporaties in de regio Rotterdam. Op basis van het protocol Vangnet en Regionale Registratie zijn afspraken gemaakt over de registratie van uitgezette huurders in het Regionaal Vangnet.

Huurders die na een vonnis van de rechter of een objectieve vaststelling (door burgemeester, deurwaarder, politie of interventieteam) uit hun woning zijn gezet, moeten hier worden geregistreerd. Alle woningcorporaties die in de regio Rotterdam actief zijn werken mee aan het bijhouden van deze lijst. Afhankelijk van de aard van het probleem kan de geregistreerde huurder in aanmerking komen voor een laatste-kans-traject. In dit traject kan de huurder onder aanvullende voorwaarden (zoals begeleiding, zorg- en hulpinstanties) op woningen reageren. Als de huurder het laatste-kans-traject goed heeft doorlopen, gaat het huurcontract met de aanvullende voorwaarden na de einddatum over in een regulier huurcontract. Hiermee is de registratie in het regionaal Vangnet beëindigd. Een laatste-kans-traject duurt maximaal vijf jaar. In 2018 heeft Laurens Wonen geen gebruik hoeven maken van het Regionaal Vangnet.

## Verhuringen

Het aantal verantwoorde verhuringen via Woonnet Rijnmond bedraagt 159 in 2018.

Twee woningen boven de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens zijn toegewezen aan huurtoeslaggerechtigden, dit telt mee in de 5%-marge. Twee woningtoewijzingen voldeden niet aan de staatssteunnorm (hoger dan 36.798 euro en 41.056 euro) en vallen hiermee in de 10%-categorie.

Daarnaast zijn 12 onzelfstandige woningen verhuurd binnen het woonproject Samen & Anders.

De mutatiegraad was in 2018 11%.

## Weigeringen

De meest voorkomende vorm van weigering is dat de kandidaat-huurder niet op de bezichtigingsafspraak verschijnt. Ook komt het voor dat de kandidaat-huurder zich te jong voelt voor het wooncomplex of dat de ligging van de woning of de woning zelf de kandidaat niet aanspreekt.

## Huurachterstand

De huurachterstand was in 2018 0,91% van de netto huur. Door afboeking van langlopende deurwaardersdossiers is het percentage aanzienlijk gedaald. Per kwartaal vindt afboeking plaats; dit wordt besproken en vastgelegd in de notulen van de Managementteamvergaderingen.

## Betalingsregelingen en vorderingen

Betalingsregelingen kunnen zowel schriftelijk als mondeling worden aangegaan, maar worden altijd schriftelijk bevestigd.

Voor het aangaan van een betalingsregeling gelden de volgende voorwaarden:

- bij een vordering kleiner of gelijk aan één bruto maandhuur bedraagt de looptijd van de regeling maximaal 6 maanden;
- bij een vordering groter dan één maand bedraagt de looptijd maximaal 12 maanden;
- het minimum te betalen aflossingsbedrag bedraagt 50,00 euro per maand;
- de betalingsregeling wordt - naast de huur - in rekening gebracht en dient vóór de eerste van de volgende maand te zijn voldaan;
- bij het niet nakomen van de regeling komt de regeling te vervallen en zal de gehele openstaande vordering in één keer opeisbaar zijn; dit wordt bevestigd in een brief met het verzoek de vordering alsnog in één keer binnen acht dagen te betalen;
- bij uitblijving van betaling zal de vordering in handen worden gegeven van de deurwaarder;
- bij uitzonderingen kan worden afgeweken van de maximale looptijd van de termijnbetaling en van het minimale aflossingsbedrag; uitzonderingen met een minimum kleiner dan 25,00 euro worden gefiatteerd door de manager Woondiensten.

Ten opzichte van 2017 zijn er geen bijzonderheden. Dit is het geval bij zowel de hoogte van de vordering als het aantal getroffen betalingsregelingen.

## Ontruimingen

In 2018 heeft één ontruiming plaatsgevonden. Laurens Wonen werkt samen met een aantal ketenpartners, o.a. de wijkteams van de gemeente Rotterdam. Wanneer de contactpogingen van Laurens Wonen tot niets leiden, wordt de bewoner aangemeld bij het wijkteam. De wijkteams werken nauw samen met de Vraagwijzer en met de Kredietbank Rotterdam. Zij stellen vast dat naast financiële dienstverlening ook zorg op andere leefdomeinen nodig is. Deze intensieve samenwerking heeft als doel een daling van het aantal huurders met betalingsachterstand te bewerkstelligen.

## Huurderving als gevolg van leegstand

In 2018 was er sprake van 0,57% huurderving van de totale huurinkomsten als gevolg van leegstand bij mutatie. Dit is binnen de maximale huurderving van 0,8%. In 2017 was dit percentage 0,58%.

## Verhuur bedrijfsmatige eenheden en zorgseenheden

In 2018 heeft er 1 mutatie in de bedrijfsmatige eenheden plaatsgevonden. Aan de Sinclair Lewisplaats is er een ruimte leeggekomen die door de huisartsen erbij gehuurd is. In de contracten rondom de zorgseenheden heeft geen mutatie plaats gevonden.

In 2018 is de data van het bedrijfsmatig onroerend goed volledig in beeld gebracht en opgeschoond.

## Verkoop

In 2018 heeft geen verkoop plaatsgevonden.

## 5.3 Verantwoordingen Verhuur

### Passend toewijzen

Van de woningzoekenden met een laag inkomen dient 95% gehuisvest te worden in een woning die past bij hun inkomen of: huurtoeslaggerechtigden dienen gehuisvest te worden in een woning onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.

Dit betekent voor adverteerders en verhuren het volgende:

Huishoudgrootte	Inkomensgrenzen	Eerste aftoppingsgrens € 0 t/m € 597,30 euro	Tot huurtoeslaggrens € 597,30 t/m € 710,68
1 persoon - zonder AOW huurtoeslaggerechtigd	t/m € 22.400	Voorrang	Niet reageren
1 persoon met AOW	t/m € 22.375	Voorrang	Niet reageren
2 - geen AOW huurtoeslaggerechtigd	t/m € 30.400	Voorrang	Niet reageren
2 - met AOW huurtoeslaggerechtigd	t/m € 30.400	Voorrang	Niet reageren
1 of 2 personen niet huurtoeslaggerechtigd	€ 22.400 / 22.375 of € 30.400 t/m € 36.798 euro	Geen voorrang	Voorrang
1 of 2 (of meer)	€ 36.798 t/m € 41.065	Niet reageren	Geen voorrang
1 of 2 (of meer)	vanaf € 41.065	Niet reageren	Niet reageren

### Toewijzen aan de doelgroep

Van de vrijkomende sociale huurwoningen (lager dan 720,43 euro) dient 80% aan de doelgroepen (inkomen lager dan 38.035 euro) van de corporatie te worden verhuurd; 10% betreft ruimte die de corporatie vrij kan inzetten en 10% betreft ruimte voor middeninkomens.

Inkomensgrenzen	Toewijzing
Lager of gelijk aan € 36.798	minimaal 80%
Vanaf € 36.798 tot en met € 41.065	maximaal 10%
Hoger dan € 41.065	maximaal 10%

## Verantwoording passend toewijzen (daeb) in 2018

	aantal toewijzingen	percentage
contracten met toewijzingsinkomen lager of gelijk aan inkomensgrens € 36.798	157	99%
contracten met toewijzingsinkomen hoger dan inkomensgrens € 36.798 en lager of gelijk aan inkomensgrens € 41.065	2	1%
contracten met toewijzingsinkomen hoger dan inkomensgrens € 41.065 euro	0	0%
Totaal	159	100%

De overzichten uit het Daeb-portaal en de monitor Passend toewijzen van NCCW geven aan dat in 2018 alle woningen passend zijn toegewezen. In twee gevallen werd niet voldaan aan de staatssteunnorm; deze vallen in de 5%-regeling.

### 5.4 Huurverhoging 2018

#### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Laurens Wonen heeft in 2018 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

#### Huurverhoging

Het huurbeleid 2018 was gebaseerd op de streefhuur die Laurens Wonen hanteert voor de wooncomplexen. Het aantal woningwaarderingpunten per woning bepaalt de wettelijk maximale huurprijs voor de woning. Hiervan afgeleid is de streefhuur die in 2017 op 80, 85 of 90% van die maximale huurprijs lag en in 2018 in alle categorieën met 5% is verhoogd naar respectievelijk 85, 90 en 95% van de maximale huurprijs, afhankelijk van de kwaliteit en verhuurbaarheid van de woningen in het wooncomplex. Redenen voor deze verhoging waren de veranderde marktsituatie en de benodigde middelen voor de investeringen in vastgoed.

Vervolgens is een eenvoudig huurverhogingsbeleid opgesteld:

bij een huidige huur op of boven de streefhuur: 1,4% huurverhoging;

bij een huur onder de streefhuur: 2,65% huurverhoging.

De OHC heeft in eerste instantie negatief geadviseerd ten aanzien van dit huurverhogingsbeleid. Zij wilde graag meer inzicht krijgen in de besteding van benodigde middelen. Na een extra overleg is uiteindelijk een positief advies verkregen.

Bij het huurverhogingsbeleid 2017 was nog veel onrust binnen complexen omdat niet voor iedereen duidelijk was dat men een verschillende huurverhoging ontving. Dit is in 2018 ondervangen door een eenvoudig beleid en een toelichtende brief. Dit is goed ontvangen.



## 6. Goed Wonen

### 6.1 Leefbaarheid & sociaal beheer

#### Wonen, zorg en welzijn

De missie van Laurens Wonen is bewoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarnaast is het belangrijk om ontmoeten te faciliteren in de woongebouwen. Om dit te organiseren maakt Laurens Wonen gebruik van vrijwilligers en welzijns- en zorgorganisaties. Laurens Wonen kent de zorgleveranciers in haar gebouwen en de huismeesters houden een oogje in het zeil en trekken aan de bel wanneer nodig. Ook zij faciliteren de bewoners en bewonersgroepen en geven door hun aanwezigheid veel bewoners een gevoel van veiligheid.

#### Overlast

Door het langer thuis wonen van ouderen en eerder thuis wonen van bewoners met een psychiatrische aandoening merkt Laurens Wonen we dat de leefbaarheid in de complexen onder druk komt te staan. Kwetsbare ouderen die soms dementeren, wonen samen met ouderen die een laag inkomen hebben of een veelvoud aan problemen. Bij woonoverlast is er sprake van burenruzies, geluidsoverlast, vandalisme, bedreiging en vervuiling. Door vroegtijdig te signaleren en interventies van huismeesters en woonconsulent kan worden voorkomen dat de overlast escaleert.

Bij meerdere problemen tegelijkertijd zijn overlastsituaties zwaarder en moeilijker aan te pakken. Bijvoorbeeld een betalingsachterstand in combinatie met psychische problemen of dementie. Deze ontwikkelingen vragen meer inzet van de medewerkers. Bij overlastsituaties werkt Laurens Wonen samen met wijkteams, zorgorganisaties en ambulante begeleiders.

#### Woonfraude

Illegale bewoning en/of bedrijfsmatig gebruiken van woningen (voor bijvoorbeeld telen van hennep) komt bijna niet voor bij Laurens Wonen. In 2018 waren geen gevallen van woonfraude.

#### Huurdersparticipatie

Laurens Wonen werkt nauw samen met bewonerscommissies en organiseert trainingen om de commissies te ondersteunen in hun rol om de bewoners een plezierig woon- en leefklimaat te bieden.

Bewonerscommissies hebben invloed op zaken als onderhoudsbegroting en beheer. Ook bewonersinitiatieven als activiteitengroepen of koffiedrinkmomenten worden actief ondersteund door Laurens Wonen.

In 2018 is er gestart met studio Bruis in het Laurensgebouw. Deze methode is ontwikkeld om bewoners op een andere manier te betrekken bij hun complex en te laten participeren. Studio Bruis loopt door in 2019 en zal dan geëvalueerd worden.

#### Bewonerscommissies

Van de achttien wooncomplexen van Laurens Wonen is in dertien complexen een bewonerscommissie actief. In de wooncomplexen Sevenscamp, Wi Mofina Tampe, Kerkeplaats, De Naber en Poort van Oost is geen sprake van een bewonerscommissie. In deze complexen is over het algemeen wel sprake van andere vormen van bewonersparticipatie zoals een contactpersoon (Wi Mofina Tampe, Kerkeplaats) of een activiteitencommissie (Sevenscamp en Poort van Oost). In De Naber is geen recreatieruimte aanwezig en vinden mede daarom geen georganiseerde activiteiten plaats. In het afgelopen jaar valt op dat het niet overal lukt een bewonerscommissie op te richten. Dit komt door de diversiteit van de bewoners en de hogere leeftijd. Minimaal jaarlijks wordt met de bewonerscommissies overlegd. De onderwerpen in 2018 waren onder andere groot onderhoud, afrekening servicekosten en complex gerelateerde zaken.

## 6.2 Onderhoud

In 2018 is de begroting van het Planmatig Onderhoud (PO) is niet ten volle gerealiseerd. De Niet Planmatig Onderhoud (NPO) begroting is overschreden ten opzichte van de oorspronkelijke begroting.

### Niet planmatig onderhoud (reparatie en mutatie onderhoud)

De begroting en realisatie niet planmatig onderhoud van Laurens Wonen voor 2018 ziet er als volgt uit:

<b>2018</b>								
<b>SO- code</b>	<b>Betreft</b>	<b>Budget</b>	<b>Realisatie t/m Q1</b>	<b>Realisatie t/m Q2</b>	<b>Realisatie t/m Q2</b>	<b>Realisatie t/m Q2</b>	<b>Totale uitgaven t/m Q4</b>	
1	Reparatie verzoeken	€290.000	€62.142,48	€141.273,96	€234.337,40		€339.989,55	
2	Mutatie- onderhoud	€610.000	€103.823,63	€349.789,45	€445.367,28		€678.766,59	
<b>Totaal</b>		<b>€900.000</b>	<b>€165.966</b>	<b>€491.063,41</b>	<b>€679.704,48</b>		<b>€1.018.756</b>	

De overschrijding van het budget Reparatieverzoeken in 2018 met € 50.000 wordt met name veroorzaakt door hoge kosten van reparaties in de zorgpanden van Laurens Wonen. In de Wilgenborgh was bijvoorbeeld sprake van hoge kosten voor reparatiewerkzaamheden aan de riolering en in Maasveld was sprake van hoge kosten voor reparatiewerkzaamheden aan de warmwaterleidingen. In de begroting voor 2019 is rekening gehouden met hogere kosten voor reparaties in de zorgpanden.

De overschrijding van het budget Mutatieonderhoud met € 69.000 t.o.v. de begroting komt met name voort uit het aantal mutaties met verbeteringreep (keukens, badkamers). In 2018 betrof dit 61 woningen. In 2017 betrof het 46 woningen met verbeteringreep.

### Planmatig onderhoud

#### **Bedragen inclusief btw**

<b>2018 Laurens Wonen</b>	<b>Initieel begroot</b>	<b>Vervallen</b>	<b>Verschoven</b>	<b>Buiten begroting</b>	<b>Herzien budget</b>	<b>Aangegane verplichting</b>
Planmatig Onderhoud	€ 1.645.938	€ 46.978	€ 259.548	€ 182.471	€ 1.521.883	€ 1.528.514
Contractueel onderhoud	€ 458.638	€ 25.043	-	€ 7.233	€ 440.828	€ 396.703
Bijzonder onderhoud	€ 896.913	€ 444.675	€ 60.500	€ 45.100	€ 436.838	€ 389.557
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.001.489</b>	<b>€ 516.969</b>	<b>€ 320.048</b>	<b>€ 234.804</b>	<b>€ 2.399.549</b>	<b>€ 2.314.755</b>

#### **Bedragen inclusief btw**

<b>2018 Laurens Wonen</b>	<b>Nog in opdracht te geven</b>	<b>Aanbestedings -resultaat</b>	<b>Meerwerk</b>	<b>Minderwerk</b>	<b>Prognose</b>	<b>Gefactureerd</b>
Planmatig Onderhoud	-	€ -6.632	€ 5.622	€ 11.999	-	€ 1.469.539
Contractueel onderhoud	-	€ 44.125	-	€ 45	-	€ 396.688

Bijzonder onderhoud	-	€ 47.280	€ 67.678	-	-	€ 457.235
Totaal	-	€ 84.773	€ 73.300	€ 12.044	-	€ 2.323.462

### Realisatie

Een aantal grote posten die binnen het planmatig onderhoud in 2018 zijn gerealiseerd: Het vernieuwen van de dakbedekking van complex Nieuw Verlaat. In de begroting was rekening gehouden met enkel het vervangen van de dakbedekking, in het kader van de verduurzaming is er voor gekozen om gelijktijdig de isolatie van het dak te verbeteren. De totale uitgaven hiervoor waren € 353.000. Een gedeelte van dit bedrag, zijnde ca. € 135 miljoen, is in de verwerking van de jaarrekening alsnog geactiveerd.

- De kozijnen van gebouw Nieuw Verlaat; schilderwerk, isolatieglas en ventilatieroosters. Dit betreft een uitgave van € 115.000
- De liftinstallatie van gebouw Bertrand Russell. Dit betrof noodzakelijk onderhoud aan de liftbesturing voor een totaalbedrag van € 115.000
- Het schilderwerk van gebouw de Sevenscamp, ten bedrage van € 77.000
- De binnenverlichting gangen en trappenhuisen Laurens I en II vervangen met LED-verlichting. Dit betreft een uitgave van € 48.000
- De groepenkasten vervangen in gebouw Emmahuis, voor een bedrag van € 45.000.

### Vervallen posten:

Voor Simeon & Anna was € 372.000 begroot voor brandscheidingen in het zorgdeel van het complex. Deze werkzaamheden zijn komen te vervallen. Stichting Laurens heeft deze werkzaamheden zelf uitgevoerd.

In Joachim & Anna is € 73.000 vervallen voor brandscheidingen in het zorgdeel van het complex. Dit bedrag is buiten begroting toegevoegd t.b.v. brandscheidingen van het woondeel.

### Contractonderhoud

Het contractonderhoud omvat uitgaven voor afgesloten onderhoudscontracten voor diverse installaties, o.a.: cv-installaties, liften en automatische deuren.

In 2018 is € 397.000 in opdracht gegeven, zijnde 86,5% van het begrote bedrag van € 459.000. Alles wat in opdracht is gegeven is gerealiseerd.

### Bijzonder onderhoud / brandveiligheid

Het bijzonder onderhoud betreft verbeteren van de brandveiligheid van de nog niet aangepakte woongebouwen zoals hieronder aangegeven.

**Joachim & Anna:** Het aanbrengen van de brandwerende voorzieningen, inclusief meterkasten, is gereed.

**Wi Mofina Tampe:** het besluit is genomen om Wi Mofina Tampe brandveilig te maken.

Dit is gerealiseerd in Q1-2019.

**Simeon & Anna:** na overleg met de gemeente worden alleen de brandwerende voorzieningen voor het woondeel "Samen & Anders" uitgevoerd. Met de uitvoering is gestart in september 2018. De werkzaamheden zijn in december 2018 afgerond.

Tabel bijzonder onderhoud:

	Complex	Initieel begroot	Vervallen	Verschoven	Buiten begroting	Herzien budget	Verplichting/opdracht
4	Joachim & Anna wonen	-	-	-	€ 72.600	€ 72.600	€ 45.100
5	Wi Mofina Tampe	€ 254.100	-	-	-	€ 254.100	-
120	Kerkeplaats	€ 60.500	-	-	-	€ 60.500	-
303	Simeon & Anna zorg	€ 509.713	€ 372.075	-	-	€ 137.638	€ 77.471
304	Joachim & Anna zorg	€ 72.600	€ 72.600	-	-	-	-
Totaal		€ 896.913	€ 444.675	-	€ 72.600	€ 524.838	€ 122.571

	Complex	Aanbestedingsresultaat	Meerwerk	Minderwerk	Realisatie/ Registratie	Prognose
4	Joachim & Anna wonen	€ -45.100	€ 51.551	-	€ 96.651	€ 169.251
5	Wi Mofina Tampe	€ 254.100	-	-	-	-
120	Kerkeplaats	€ 60.500	-	-	-	-
303	Simeon & Anna zorg	€ 60.167	-	-	€ 43.655	€ 77.471
304	Joachim & Anna zorg	-	-	-	-	-
Totaal		€ 329.667	€ 51.551	-	€ 140.306	€ 246.722

## 7 Nieuwbouw en Renovatie

### Projecten in uitvoering en in ontwikkeling

#### S&A/Veldstraat

Vanaf 2007 is gewerkt aan de ontwikkeling van het nieuwbouwproject Veldstraat. Dit betrof 131 intramurale woonzorgunits in de achtertuin van het bestaande Simeon en Anna (S&A), te huren door Stichting Laurens als vervanging voor de plaatsen in S&A.

Na de aanbesteding hiervan in najaar 2016 is besloten het werk niet te gunnen vanwege tegenvallend aanbestedingsresultaat, omdat Stichting Laurens (de huurder) in zwaar weer terecht was gekomen en een kleiner aantal zorgeenheden wilde afnemen.

Laurens Wonen heeft daarop besloten een verkenning te doen naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van de hele locatie, dus inclusief de gedateerde woonzorglocatie S&A. De kosten van voorbereiding zijn gedeeld met Stichting Laurens.

De reeds aangetrokken lening van 12 miljoen euro wordt in 2019 e.v. ingezet voor de renovatie van de woongebouwen Bertrand Russel en Anatole France.

De brede verkenning die in 2017 is afgerond, leidde tot een zestal varianten in diverse variaties van sloop, renovatie en nieuwbouw. Als favoriet kwam uit de bus de variant waarbij S&A gesloopt wordt in combinatie met een integrale nieuwbouw voor de hele locatie. Het concept voor deze nieuwbouw bestaat uit levensloopgeschikte zelfstandige sociale huurwoningen voor senioren waar desgewenst thuis alle zorg geleverd kan worden, van thuiszorg tot een “volledig pakket thuis” in combinatie met intramurale zware zorgeenheden (PG en Somatiek) voor Stichting Laurens. In 2018 is een overlegtraject met de gemeente doorlopen om gezamenlijk de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden te bepalen. Daarbij stelde de gemeente als voorwaarde - inmiddels in het plan verwerkt- dat op deze locatie niet alleen sociale huurwoningen maar ook huurwoningen in de vrije sector (midden huur) worden ontwikkeld. Laurens Wonen is voornemens om deze vrije sector woningen (niet DAEB) niet in eigendom te houden maar bij een belegger onder te brengen. Medio 2018 is van architect gewisseld omdat de gemeente (en ook Laurens Wonen) niet tevreden was over de tot dan toe geleverde prestatie. Inmiddels was bij Stichting Laurens het gewenste programma bijgesteld naar meer en grotere woonzorgunits. In de 2<sup>e</sup> helft 2018 heeft dit geresulteerd in een stedenbouwkundig structuurplan waarover de gemeente inmiddels enthousiast is. Dit plan is als informatieplan in december 2018 bij de gemeente ingediend om zo formeel op diverse aspecten een reactie te verkrijgen. Met name de (vorm van de) hoogbouw en een rooilijn stonden ter discussie. Op basis van de formele reactie van de gemeente kan begin 2019 de (financiële) haalbaarheid worden bepaald, zodat aansluitend met het voorlopig ontwerp gestart kan worden.

Het programma bestaat nu uit ca 130 intramurale zorgeenheden (huurder Stichting Laurens), 100 sociale huurwoningen (Laurens Wonen) en 120 vrije sector huurwoningen (belegger). Het wordt gefaseerd uitgevoerd: Eerst bouw intramurale zorgeenheden waarnaar de huidige zorgbewoners van S&A verhuizen. Vervolgens sloop van het bestaande S&A. Daarna kunnen op de plaats van het huidige S&A de huurwoningen worden gebouwd.

#### Locatie Liduina

Sinds enige jaren zijn het aan het huidige Liduina grenzende kerkgebouw en school met grond te koop. Sinds enige jaren zijn daarover vanuit Laurens Wonen contacten met de respectievelijke eigenaren RK-parochie en gemeente. Voor een mogelijke ontwikkeling heeft Laurens Wonen een stedenbouwkundig plan gemaakt met als mogelijk programma intramurale zorgwoningen en/of zelfstandige levensloopbestendige huurwoningen (sociaal en/of vrije sector) al dan niet met zorg/dienstcomponent. De gemeente is “uit cultuurhistorisch oogpunt” niet tevreden over deze plannen. Najaar 2018 is een nieuw plan ingediend. Een reactie hierop wordt, vanwege personeelsproblemen bij de gemeente, voorjaar 2019 verwacht.

In 2018 is voor het kerkgebouw, nadat een koopsom overeengekomen was, een voorlopig koopcontract opgesteld. Daarop heeft de Parochie gereageerd bij nader inzien moeite te hebben met de aanvullende randvoorwaarden. Laurens Wonen is in afwachting van een nader gesprek daarover.

De gemeente heeft voor de verkoop van het schoolperceel een prijs gevraagd waarvan Laurens Wonen heeft aangegeven dat deze niet reëel is. Daarop heeft Laurens Wonen een grondexploitatieberekening gemaakt ter bepaling van een redelijke prijs voor het schoolperceel.

Hierover zal voorjaar 2019 overleg zijn.

Het programma bestaat nu uit ca 60 intramurale zorgeenheden (huurder Stichting Laurens) en ca 12 zelfstandige levensloopbestendige huurwoningen.

### **Wilgenborgh**

Het complex Wilgenborgh is eigendom van Laurens Wonen en bestaat uit twee gebouwen, een zorggebouw en een woongebouw. Het complex is in 1965 gebouwd en in 1988 gerenoveerd. Laurens Wonen is in 2017 gestart met onderzoek naar toekomstscenario's voor het complex. In 2018 is besloten het project wonen voorlopig stop te zetten en een renovatieproject voor het zorggebouw te starten.

### **BRAF**

De complexen Bertrand Russelplaats en Anatole Franceplaats zijn eigendom van Laurens Wonen. De beide woongebouwen dateren uit 1968/1969 en zijn rond 1997 gerenoveerd. Beide complexen zijn de eerste complexen uit het bezit van Laurens Wonen die gerenoveerd en verduurzaamd gaan worden. De voorbereiding van de renovatie van de Bertrand Russellplaats is gestart in september 2018.

Gelet op de markt (gemis menskracht en hoge aanneemsommen) is gekozen voor een bouwteam. Hierin zitten een aannemer (kostenraming), een architect(vergunningen) en een adviseur (verduurzaming, verhoging energielabel). Samen met hen wordt een programma opgesteld waarbij een upgrading naar energielabel A, realisatie bewonerswensen en de aanpak van de technische onvolkomenheden wordt voorbereid. Dit alles binnen het financieel haalbare budget van Laurens Wonen. De renovatie/upgrading zal in bewoonde toestand moeten worden uitgevoerd.

Gestart wordt met realiseren van een extra stopplaats van de lift op elke verdieping. De financiering van de woongebouwen Bertrand Russel en Anatole France komt vanuit de overliquiditeit die is ontstaan als gevolg van het aantrekken van de lening voor S&A Veldstraat.

Planning: start Q3-2019, oplevering Q2-2020.



## V Financieel Verslag

## 8 Risicoparagraaf

### Inleiding

Woningcorporaties zijn door continue veranderingen in hun omgeving gebaat bij een goede interne beheersing waarbij de 'blik naar buiten' en alle wijzigingen die daar plaatsvinden een belangrijke rol spelen. De vertaling van veranderingen in de externe omgeving naar intern afgesproken doelen en uitkomsten maakt dat het risicobewustzijn van medewerkers van groot belang is. Het is daarmee ook één van de speerpunten in onze activiteiten in 2018 geweest.

Ook de toezichthouders gaan steeds meer de nadruk leggen op een systeem van risicomangement die voor hen zichtbaar en meetbaar is.

Vandaar ook dat Laurens Wonen het belangrijk vindt om het risicomangement een plaats te geven in de dagelijkse werkzaamheden.

Ontplooide activiteiten in 2018 die rechtstreeks met risicomangement te maken hebben:

- Op basis van twee modellen is een voor Laurens Wonen specifieke risico-analyse opgesteld, waarbij naast de theoretische verankering ook de aandacht is voor de meer praktische toepassing. Daarbij is de aansluiting gemaakt tussen strategisch en tactisch/operationele risico's naar praktische beheermaatregelen. Deze analyse met uitwerking is besproken in het MT-overleg en waaruit een aantal beheermaatregelen zijn opgepakt.
- Onder leiding van een extern deskundige is voor de raad van commissarissen een workshop risicomangement gehouden waarbij is gekeken naar strategische risico's in combinatie met het Ondernemingsplan en toekomstige algemene ontwikkelingen. Daarbij is de intern opgestelde risico-analyse (mede) als leidraad gebruikt.

Ook in de risicobeperkende maatregelen zijn er diverse activiteiten ontplooid:

- Strategisch voorraadbeheer: actualiseren van de complexbeheerplannen. Daar aansluitend worden deze plannen in 2019 in financiële zin doorgerekend en geprioriteerd in uitvoering;
- In MT en RvC is aandacht besteed aan de uitkomsten van de door Autoriteit woningcorporaties (Aw) uitgevoerde enquête over verbetermogelijkheden in aanbestedingsbeleid en integriteit;
- Het treasury- en investeringsstatuut zijn door de RvC in 2018 goedgekeurd en daarna door de bestuurder vastgesteld;
- Diverse documenten en reglementen met betrekking op de AVG zijn vastgesteld;
- De RvC heeft de geactualiseerde regeling vermoeden misstand of integriteitsschending opnieuw vastgesteld.

Laurens Wonen sluit met dit hoofdstuk aan bij de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgebrachte richtlijn RJ400. In deze richtlijn is onder ander opgenomen dat de organisatie informatie geeft over de voornaamste risico's en onzekerheden. De gebruiker van dit jaarverslag krijgt daarmee de gelegenheid zich een goed beeld te vormen van mogelijke gebeurtenissen of ontwikkelingen die effect zouden kunnen hebben voor (financiële) resultaten en/of continuïteit.

### Risicobereidheid en belangrijkste risico's

Het handhaven van de financiële continuïteit op de langere termijn is het kader waarbinnen activiteiten en bedrijfsvoering zich bewegen.

Het kader dat daarbij worden aanhouden zijn de normen/ kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De renterisico's worden beperkt door een treasurystatuut, aangevuld met een treasuryjaarplan; investeringen worden langs de meetlat van het investeringsstatuut gehouden en in de kwartaalrapportage dienen de kritische prestatie-/proces indicatoren als monitoringsinstrument voor wat betreft het behalen van doelen en normen vanuit de diverse jaarplannen.

Binnen de bestaande mogelijkheden blijft Laurens Wonen investeren.

Dit houdt in dat op de gebieden van bedrijfsvoering geen hoog risicoprofiel wordt geaccepteerd. Waar mogelijk zijn beheersmaatregelen ingesteld om eventuele aanwezige risico's te beperken.



Samengevat: de risicobereidheid is *gemiddeld* tot *laag* te noemen en hierin wordt behoedzaam, zorgvuldig en gestructureerd geopereerd. De afweging om voor “gemiddeld” te kiezen is ingegeven door de balans tussen ondernemen en risicobereidheid. Bij typeren van risicobereidheid als “laag” is in mindere mate sprake van ondernemen dan bij “gemiddeld” en dat is volgens Laurens Wonen niet passend.

Mede in het licht van diverse vernieuwingen en doelstelling waaraan woningcorporaties moeten voldoen (denk daarbij aan de Routekaart2050, het gasloos bouwen) wordt aan corporaties ook gevraagd om daarbij het voortouw te nemen. Laurens Wonen wil daarin, gezien de financiële mogelijkheden, behoedzaam opereren.

## Strategie

Het Ondernemingsplan<sup>1</sup> voorziet in het bieden van een thuis waar ouderen en kwetsbaren met een laag inkomen, veilig en comfortabel oud kunnen worden. Om deze missie te kunnen bereiken is de samenwerking en inzet van diverse stakeholders nodig. De mate waarin de stakeholders kunnen voldoen danwel kunnen meewerken aan het bereiken van onze missie ligt buiten onze beïnvloedingssfeer. Personeelstekorten bij onze stakeholders in de zorg kan leiden dat de doelstelling van Langer Thuis-wonen opnieuw zal moeten worden bezien.

Datzelfde geldt voor ons vastgoed dat plaats biedt aan ca. 645 intramurale verzorgingsplaatsen. De vraag naar dergelijke zorg neemt exponentieel toe<sup>2</sup>. Als de zorgleverancier, huurder van ons vastgoed, geen personeel aan zich weet te binden kan leegstand dreigen<sup>3</sup>.

De vastgoedportefeuille moet gaan voldoen aan diverse wet- en regelgeving. Denk daarbij aan de Routekaart2050, de vraag naar verduurzaming en veranderende wensen en eisen bij onze stakeholders. Daarnaast is het intramurale vastgoed toe aan modernisering en verdere toekomstbestendigheid.

Een opgave die, met inachtneming van onze specifieke doelgroep, veel voorbereidingstijd en een specifieke benadering vraagt.

Het jaar 2019 zal in het teken staan van het overdragen van de dienstverlening aan Stichting Laurens (zorg). Eind 2018 heeft Stichting Laurens de samenwerkingsovereenkomst met Laurens Wonen opgezegd. De opzegging houdt mede verband met wet- en regelgeving (Veegwet) waarin de werkzaamheden die Laurens Wonen uitvoert in het kader van de samenwerkingsovereenkomst als niet-Daeb worden beschouwd en daardoor niet meer mogen worden uitgevoerd.

Concreet houdt dit in dat gedurende het jaar 2019 er diverse werkzaamheden die Laurens Wonen voor Stichting Laurens uitvoert zullen gaan verdwijnen en worden overgedragen.

Einddoel is dat eind 2019 Laurens Wonen geen activiteiten meer voor Stichting Laurens zal uitvoeren.

De gevolgen van de opzegging zullen effecten hebben voor de omvang en structuur van de organisatie alsmede voor financiële vergoeding (fee) voor de inzet van medewerkers van Laurens Wonen, die jaarlijks van Stichting Laurens wordt ontvangen. In onze (meerjaren)prognoses is met deze wijzigingen rekening gehouden.

De actualisatie van het strategisch voorraadbeleid, inclusief zogenaamde complexbeheerplannen is in 2018 afgerond. De verdere doorrekening van het SVB heeft nog niet volledig plaatsgevonden en kan derhalve een risico zijn voor de haalbaarheid van de opgave. Voor een aantal woongebouwen zijn duurzaamheidsdoelstellingen geformuleerd en opgenomen in de (meerjaren)begroting van 2019. De daarmee samenhangende investeringen zijn gebaseerd op normbedragen.

Het nieuwbouwproject Veldstraat, waarvoor diverse scenario's zijn uitgewerkt, wordt voor wat betreft de zorgcomponent in nauwe samenwerking met Stichting Laurens (zorg) verder uitgewerkt. Tegelijkertijd wordt de toekomst van het project 'Samen en Anders', dat in de praktijk op landelijke aandacht mag rekenen, betrokken.

---

<sup>1</sup> (T)huis bij Laurens Wonen 2018-2022

<sup>2</sup> Marktverwachting becijferd door BDO in 2018 voor (regio) Rotterdam

<sup>3</sup> Zie ook 'debiteuren-risico'

De complexe opgave in dat gebied vereist een zorgvuldige aanpak. Bij de verdere ontwikkeling zijn diverse stakeholders betrokken.

## Operationele activiteiten

### Debiteurenrisico:

Het voldoen van de maandelijkse huurprijs is een onderdeel van het gesloten huurcontract. Laurens Wonen moet moeite doen om de specifieke doelgroep een betaalbare woning te kunnen blijven aanbieden. Huurachterstanden en betalingsproblemen zijn een maatschappelijk vraagstuk aan het worden. Ook onze huurders kunnen daar (nog meer) mee te maken krijgen.

Voor wat betreft onze intramurale zorgplaatsen zijn collectieve contracten afgesloten. Aangezien dat veelal om aanzienlijke (maandelijkse) bedragen gaat stelt Laurens Wonen minimaal éénmaal per jaar een risicoanalyse op met mogelijke scenario's. Daarin wordt een simulatie uitgewerkt van het (mogelijk) faillissement van onze stakeholders waarbij de huurcontracten voor een lager huurbedrag door een andere zorgleverancier wordt overgenomen.

De effecten op de operationele kasstromen worden daardoor zichtbaar gemaakt.

Stichting Laurens (zorg) is een belangrijke debiteur. Het aandeel van Stichting Laurens (zorg) op de totale huurinkomsten loopt de komende jaren (sterk) terug. Van een aandeel<sup>4</sup> van ruim 28% in 2019 tot circa 11% in 2024. De financiële positie van Stichting Laurens (zorg) is de laatste jaren sterk verbeterd, waardoor het debiteurenrisico is afgenomen.

### Financiële risico's:

In 2018 zijn de financiële risico's permanent onder de aandacht geweest. De financiële uitgangspunten waaraan Laurens Wonen minimaal moet voldoen om financiële continuïteit te kunnen waarborgen zijn in de begroting opgenomen. Toetsing vindt plaats door in de kwartaalrapportages de afwijking ten opzichte van de begroting te monitoren.

Laurens Wonen kent geen valuta- of andere koersrisico's omdat leningen en of beleggingen alleen in euro's worden aangegaan. Het renterisico wordt onderstaand toegelicht.

Laurens Wonen is als woningcorporatie een kapitaalintensief bedrijf dat te maken heeft met rentefluctuaties die het resultaat kunnen beïnvloeden. Conform wet- en regelgeving en in uitvoering van het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) beschikt Laurens Wonen over een treasurystatuut en een treasuryjaarplan. In de treasurycommissie worden de renterisicomomenten in kaart gebracht. Daarbij wordt gebruik gemaakt van externe ondersteuning van BDO Advisory. In 2018 is er geen sprake geweest van activiteiten op dit onderdeel. De liquiditeitspositie is (ruim) voldoende en de nieuwbouw- en renovatieprojecten waren nog in voorbereiding.

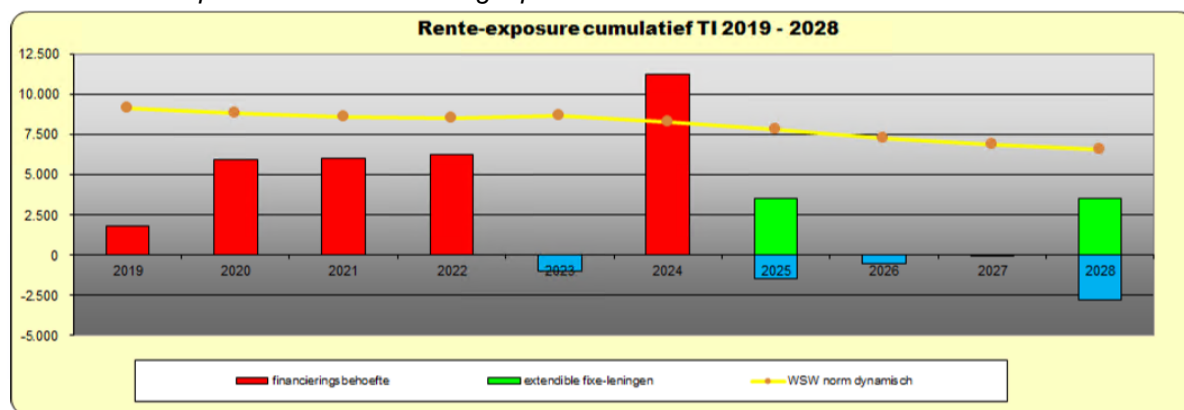
### Renterisico en rentemanagement:

Met rentemanagement worden alle maatregelen ter beheersing van negatieve effecten door renteschommelingen op het resultaat bedoeld alsmede de bescherming van balansverhoudingen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. De omvang van het renterisico wordt gemeten aan de hand van het geldvolume dat in een aaneengesloten periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Doel hiervan is beperking van de jaarlijkse renterisico's door (her)financiering of rente-conversie. En daarnaast het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijkse renteresultaat. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille.

---

<sup>4</sup> Op basis van de contracten zoals die per 31 december 2018 zijn afgesloten

Grafiek: rente-exposure bestaande leningenportefeuille 2019-2028



In bovenstaande grafiek is de situatie per 31 december 2018 weergegeven op basis van de uitgebrachte financiële (meerjaren)begroting 2019. Ultimo 2018 is er sprake van een beleggingsoverschot van ca. € 12,6 miljoen. Het renterisico in de jaren 2019-2021 heeft betrekking op de afname van de beleggingspositie die met ingang van 2022 wordt omgezet in een verwachte financieringsbehoefte. Vanaf 2025 neemt de verwachte financieringsbehoefte af door beperkt opgenomen investeringen in de (meerjaren)begroting en de aanwezige exploitatieoverschotten. Voor de genoemde periode voldoet Laurens Wonen in 2024 niet aan de 15%-norm. Dit betreft voornamelijk een herfinancieringsmoment vanuit de bestaande leningenportefeuille.

## Financiële positie

De financiële positie van woningcorporaties wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) jaarlijks beoordeeld. Zo ook voor Laurens Wonen. Gelijktijdig vindt er door het WSW een beoordeling plaats op basis van het zogenaamde business-risk-model.

Door de overliquiditeit als gevolg van het aantrekken van leningen ten behoeve van het nieuwbouwproject Veldstraat (2016) wordt het borgingsplafond niet automatisch jaarlijks aangepast aan de investeringsbehoefte. Deze (tijdelijke) overliquiditeit wordt geaccepteerd, mits de middelen worden ingezet voor Daeb activiteiten. Met het WSW is de afspraak gemaakt dat bij het ontstaan van een financieringsbehoefte dit met hen wordt afgestemd.

Het WSW is van mening dat het risicoprofiel, ten opzichte van de laatste beoordeling in 2017, is verbeterd. In hun brief van begin januari 2019 doen zij verslag van de positieve ontwikkeling die zij in 2018 bij Laurens Wonen hebben geconstateerd. Het steeds meer compliant zijn aan wet- en regelgeving, het tijdig aanleveren van gevraagde documenten en een verbeterd contact wordt als positief ervaren.

## Wet- en Regelgeving

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is in mei 2018 van kracht geworden. Tijdens diverse werkbijeenkomsten is dit onderwerp onder de aandacht gebracht en er zijn meerdere activiteiten geweest, waaronder:

- de uitvoering van de PIA's Privacy Impact Assessment)
- Opstellen Verwerkingsregister
- Opstellen Privacybeleid en Privacyverklaring
- Afsluiten Verwerkersovereenkomsten
- Risicoanalyse op Informatiebeveiliging bij Laurens Wonen
- Opstellen procedures om te voldoen aan de rechten van betrokkenen, zoals inzagerecht.

Tevens zijn er tussentijdse rapportages in het managementteam besproken en met de raad van commissarissen gedeeld. Laurens Wonen heeft een officiële functionaris gegevensbescherming benoemd en aangemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Laurens Wonen is daarmee compliant aan deze nieuwe wetgeving.

## Beschrijving van de mogelijke impact van risico's en onzekerheden op resultaat en financiële positie

De volgende risico's kunnen van invloed zijn op (toekomstige) resultaten en de financiële positie.

### Waardering van het vastgoed

Het vastgoed van woningcorporaties wordt gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Jaarlijks wordt in het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" een uniforme waarderingssystematiek uiteengezet. Laurens Wonen is verplicht zich aan dit handboek te confirmeren. Met behulp van gecertificeerde software (TMS, Transactie management-systeem) en externe taxateurs wordt de waarde van het vastgoed bepaald.

Deze waarde kan, als gevolg van marktontwikkelingen, jaarlijks sterk wisselen. In de jaarrekening is een analyse opgenomen van de verschillen ten opzichte van het voorgaand jaar.

Het BOG/MOG/ZOG-bezit wordt door middel van taxatie gewaardeerd.

Voor de woningen worden de parameters voor de berekening van de marktwaarde grotendeels worden vastgesteld door de overheid. Sommige elementen worden bepaald door de markt, bijvoorbeeld de eindwaarde van een woning. Veranderingen in de marktwaarde kunnen niet alleen significante invloed hebben op het jaarresultaat maar zeker ook op de financiële ratio's. Voor de taxatie van ons BOG/MOG/ZOG-bezit is gebruik gemaakt van het bureau Colliers International.

### Fiscale wetgeving

In 2018 is de aftrekbaarheid van betaalde rente op leningen door de wetgever ingeperkt<sup>5</sup>. Deze zogenaamde ATAD<sup>6</sup>-regeling heeft voor Laurens Wonen, rekening houdend met een beperkte leningenportefeuille een overzienbare impact. Bij een eventueel nieuw aan te trekken leningen ten behoeve van nieuwbouw ofwel renovatie zal hier echter wel rekening mee moeten worden gehouden. De te betalen vennootschapsbelasting zal daardoor wel toenemen.

Het toepassen van een fiscale onderhoudsvoorziening is al enige tijd onderwerp van gesprek tussen Belastingdienst en woningcorporaties. Twistpunt is het zogenaamde 'piekvereiste' in de geplande onderhoudsuitgaven en de onderbouwing van de voorziening. Laurens Wonen maakt gebruik van de fiscale onderhoudsvoorziening. Voor het komend jaar staat een verdere uitwerking van de onderbouwing van de voorziening gepland.

In het uiterste geval kan de Belastingdienst besluiten de toepassing van een onderhoudsvoorziening te beperken ofwel in zijn geheel af te schaffen. Gevolg daarvan zal zijn dat voor Laurens Wonen de fiscale positie sterk zal wijzigen en dat de acuut verschuldigde vennootschapsbelasting-last zal toenemen. De fiscale onderhoudsvoorziening bedraagt per ultimo 2018 3,9 miljoen euro.

### Marktwaardering van derivaten

Laurens Wonen heeft binnen de leningenportefeuille drie extendible leningen waarin een zogenaamd embedded derivaat is opgenomen. Deze derivaten zijn afgescheiden van de leningenportefeuille gewaardeerd. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging is opgenomen dat waardefluctuaties van deze derivaten via de resultatenrekening moeten worden verantwoord. In de jaarrekening 2017 is als positieve waardemutatie een bedrag van € 870.592 verantwoord. In de jaarrekening 2018 is een bedrag van € 402.558 als negatieve waardemutatie verantwoord. De berekening van de marktwaarde per balansdatum alsmede de verantwoording in de jaarrekening 2018 is in overleg met BDO Advisory gedaan.

---

<sup>5</sup> Als gevolg van afspraken in het regeerakkoord 2017 "Vertrouwen in de toekomst"

<sup>6</sup> Anti Tax Avoidance Directive

## Samenvatting aandachtspunten en actie voor 2019

Voor het komend jaar zijn als belangrijkste aandachtspunten aangemerkt:

- Verdere uitwerking van het risicobewust handelen tijdens de dagelijkse werkzaamheden;
- De beëindiging van de dienstverlening aan Stichting Laurens (zorg) tijdig en conform afspraken met de Autoriteit woningcorporaties uit te voeren;
- Verder verbeteren van de planning & control-cyclus;
- Het verder 'levend' houden van de afspraken die vanuit de AVG in 2018 zijn gemaakt;
- Verdere actualisatie van proces- en procedurebeschrijvingen;
- Versterken interne beheersingsmaatregelen.

## 9 Financiële continuïteit

Continuïteit van onze organisatie is een voorwaarde waarbinnen onze ambities moeten passen. Immers, alleen als financieel gezonde corporatie zijn we een betrouwbare partner voor onze huurders, toeleveranciers en belanghouders. Derhalve stellen wij ons telkenmale de vraag:

- Hoe zorgen wij dat wij financieel gezond blijven?
- Hoe ontwikkelen zich de liquiditeiten?
- Hoe zetten we onze financiële middelen in?

De beantwoording van deze vragen laten wij terugkomen in onze kwartaalrapportages.

### Verslaggevingsrichtlijnen

De jaarrekening is opgesteld volgens de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging (RJ-)645. Laurens Wonen waardeert haar vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor de bepaling van deze marktwaarde op basis van de DCF<sup>7</sup>-methode wordt het Handboek Modelmatig waarderen Marktwaarde gebruikt.

Daarvoor het Laurens Wonen een Taxatie Management Systeem (TMS) van Ortec geïmplementeerd. In het TMS liggen de marktwaarden vast van het volledige bezit en heeft de externe taxateur de waarden voor het BOG/MOG en ZOG-vastgoed gevalideerd. Het bezit van BOG/MOG en ZOG-vastgoed wordt op de full-versie getaxeerd, waarbij gebruik gemaakt wordt van externe expertise in de vorm van Colliers International.

De winst en verliesrekening is ingericht volgens het functionele model. Dat betekent dat de bedrijfslasten worden toegerekend naar functies zoals verhuur en beheer, onderhoud, leefbaarheid en overige activiteiten.

Op grond van de RJ-290 Richtlijnen financiële instrumenten heeft Laurens Wonen de waardering van de embedded derivaten afgescheiden van de lening en separaat in de jaarrekening verwerkt. Het betreft drie extendible fixe-leningen, met een nominaal totaalbedrag van EUR 10,5 mln. De daarbij horende embedded derivaten (geschreven receiver swaptions) zijn gewaardeerd op actuele waarde per 31 december 2018. De waarde bedraagt ca. EUR 5,5 mln. negatief (2017: EUR 5,1 mln. negatief), een mutatie ten opzichte van de jaarrekening 2017 van ca. EUR 0,40 mln. negatief.

Voor het bepalen van de actuele waarde is gebruik gemaakt van de expertise van BDO Advisory. De modaliteiten van deze drie extendible fixe-leningen zijn:

Extendible fixe-lening ad € 3,5 miljoen, 2008 - 2048, extendible periode: 01/09/2025 - 01/09/2048

Extendible fixe-lening ad € 3,5 miljoen, 2008 - 2048, extendible periode: 01/09/2028 - 01/09/2048

Extendible fixe-lening ad € 3,5 miljoen, 2009 - 2050, extendible periode: 02/01/2031 - 03/01/2050

Laurens Wonen betaalt 3-maands Euribor zonder opslag zulks door geldgever te bepalen of een vooraf afgesproken vaste rente van 4,75% per kwartaal. Rentebasisperiode 3: kwartaalcoupon, act/360.

Laurens Wonen heeft per 31 december 2018 één renteswap in haar bezit ter afdekking van het renterisico op een rolloverlening met een hoofdsom van € 12,0 miljoen. Dit betreft een plain vanilla interest rate swap zonder margincallbepaling en zonder breaks, afgesloten bij de BNG Bank.

Voor de waardering van de renteswap van de BNG, nominaal € 12,0 miljoen wordt in de jaarrekening kostprijs hedge accounting toegepast.

Dit betekent dat de swap in de balans op kostprijs worden gewaardeerd. Dit is toegestaan aangezien zowel de hoofdsom, de looptijd, de start- en einddata en rentestructuur van de lening en het derivaat aan elkaar gelijk zijn. Daardoor is er sprake van een 'perfecte -' ofwel een 'effectieve hedge'.

Binnen de afgesloten derivatencontracten zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen in de zin van artikel 5 van de Beleidsregels d.d. 5 september 2012.

<sup>7</sup> Discounted cash-flow methode= toekomstig geschatte kasstromen

## Financiële en niet-financiële prestatie indicatoren

Laurens Wonen beschikt over een intern risicobeheersings- en controlesystemen waarbij aansluiting is gezocht bij kritische prestatie indicatoren (KPI's) vanuit het Ondernemingsplan, prestaties per afdeling en financiële ratio's. In de managementrapportages, die met de bestuurder en raad van commissarissen worden besproken, zijn afzonderlijke hoofdstukken opgenomen waarin KPI's, financiële ratio's en bijbehorende financiële onderbouwingen zijn opgenomen. Tevens wordt daarbij de voortgang in de afwikkeling van de aanbevelingen die door de controlerend accountant in de tussentijdse managementletter zijn opgenomen, weergegeven.

De vijf financiële ratio's van het WSW-risicobeoordelingsmodel worden elk kwartaal gemonitord, evenals de ontwikkeling van de kasstromen. Tot aan 2017 werden de normen berekend op basis van bedrijfswaarde. Per 2018 worden de solvabiliteit- en loan to value (LTV) gebaseerd op de beleidswaarde.

De normen die daarbij worden gehanteerd:

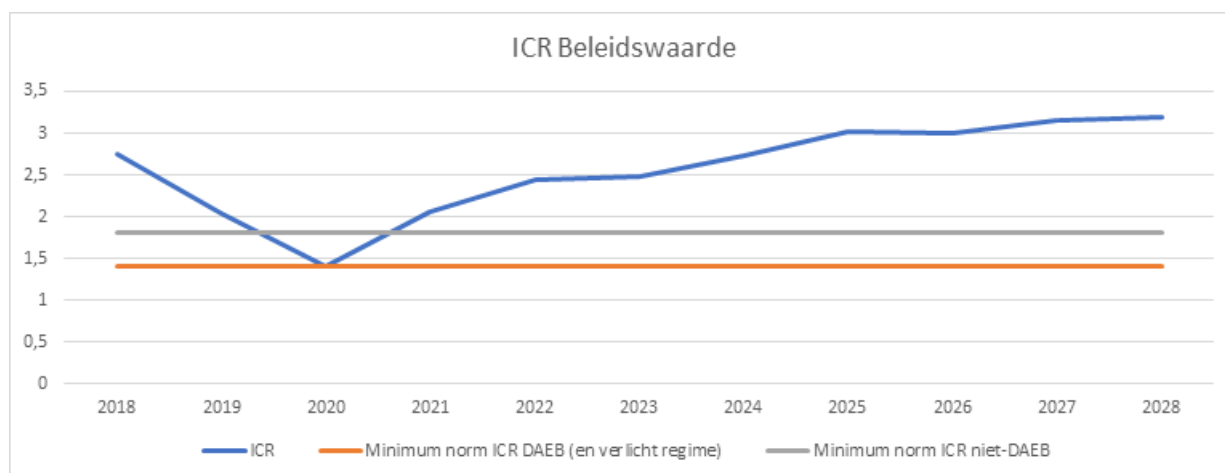
ICR (interest coverage ratio) – geeft aan in welke mate op lange termijn kan worden voldaan aan de renteverplichtingen vanuit de operationele kasstroom.

De norm zoals door het WSW is vastgesteld bedraagt minimaal 1,4 totaal TI.

Een ICR lager dan 1,4 geeft het WSW een signaal dat een corporatie bij een slechtweerscenario al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen en dan onvoldoende middelen beschikbaar heeft voor aflossingen.

Dit kengetal komt tot stand door het exploitatiesaldo (operationele kasstroom zonder rentelasten) te delen door de totale rentelasten. Dit kengetal geeft het aantal keer aan dat Laurens Wonen haar rentelasten kan betalen.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	2,74	2,04	1,40	2,06	2,45	2,49	2,72	3,03	2,99	3,16	3,19
Minimum norm ICR DAEB (en verlicht regime)	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Minimum norm ICR niet-DAEB	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8



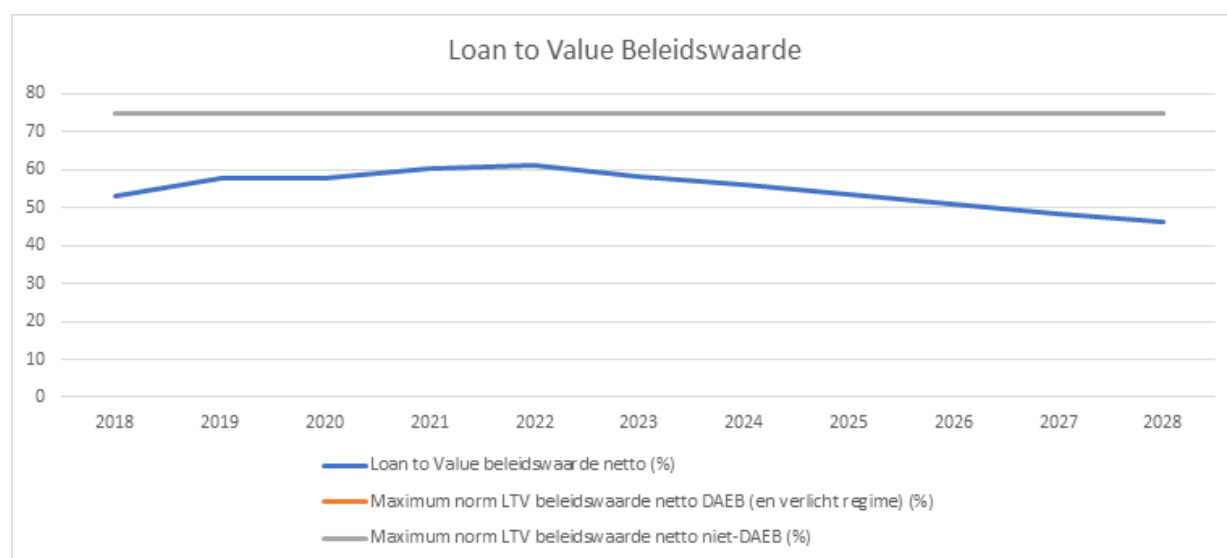
De resultaten van 2019 en verder zijn niet herrekend naar aanleiding van de uitkomsten van deze jaarrekening.

LTV (loan to value) – geeft aan in welke mate het bezit gefinancierd is met vreemd vermogen, uitgedrukt in een percentage. De WSW-norm is maximaal 75% totaal TI.

Bij de ontwikkeling van toekomstig bezit is het van belang de ontwikkeling van deze ratio te monitoren.

De loan to value geeft de verhouding tussen de waarde en de leningen aan. Welke waarde van het bezit is extern gefinancierd. Hierbij is de beleidswaarde gebruikt omdat deze bepalend is voor de financieringsgoedkeuring (borging) door het WSW.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	53,3	57,9	57,9	60,3	61	58,4	56,1	53,5	51	48,5	46,4
Maximum norm LTV beleidswaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Maximum norm LTV beleidswaarde netto niet-DAEB (%)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75

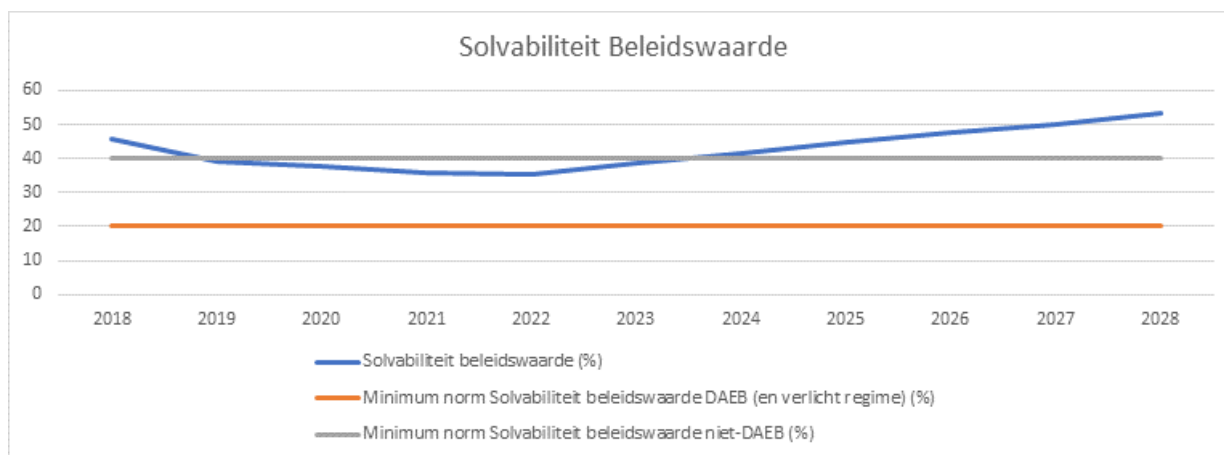


De resultaten van 2019 en verder zijn niet herrekend naar aanleiding van de uitkomsten van deze jaarrekening.



Solvabiliteitsratio – meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen. De norm is minimaal 20% totaal TI. De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen aan. Hierbij is het eigen vermogen berekend als zijnde eigen vermogen volgens de balans vermeerderd met de beleidswaarde en verminderd met de marktwaarde. Hieruit is af te leiden in hoeverre Laurens Wonen aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	45,7	39,1	37,5	35,8	35,6	38,6	41,5	44,8	47,6	50,2	53,5
Minimum norm Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (en verlicht regime) (%)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Minimum norm Solvabiliteit beleidswaarde niet-DAEB (%)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40



De resultaten van 2019 en verder zijn niet herrekend naar aanleiding van de uitkomsten van deze jaarrekening.

Naast genoemde ratio's is er ook aandacht voor de ontwikkeling van, met name, de operationele kasstromen. Het positief blijven van deze kasstroom is van belang voor toekomstige ontwikkelingen. Het WSW houdt de ontwikkeling van deze waarde ook nauwlettend in de gaten. In de managementrapportages wordt tevens de ontwikkeling van het jaarresultaat ten opzichte van de vastgestelde begroting gemonitord.

De niet-financiële prestatie indicatoren bestaan uit een serie kengetallen die betrekking hebben op de reguliere bedrijfsvoering. Deze worden per kwartaal gevuld en waar verantwoording wordt afgelegd aan de raad van commissarissen.

Het betreft kengetallen voor uitvoering van het jaarplan; interne beheersing Vastgoed – en Woondiensten; opvolging van acties vanuit de managementletter; de (ontvangen) klachten, ziekteverzuim etc.

### Borgingsplafond WSW

Begin januari 2018 is er van het WSW bericht ontvangen met betrekking op de beoordeling van het borgingsplafond en de uitwerking van het 24 Business-risks-model.

Zoals in de risicoparagraaf opgenomen, is de hoogte van het borgingsplafond tot waar Laurens Wonen geborgde leningen kan aantrekken onder borgstelling van het WSW, gecorrigeerd met de hoogte van de overliquiditeit. De overliquiditeit is ontstaan als gevolg van het aantrekken van de lening voor de ontwikkeling S&A Veldstraat.

Concreet houdt dit in dat voor uitbreiding van de leningportefeuille er overleg met het WSW zal moeten plaatsvinden.

Voor wat betreft de kwalitatieve beoordeling van de 24 vragen uit het business-risk-model komt in de brief van januari 2018 tot uitdrukking dat het WSW van mening is dat Laurens Wonen een

verhoogd risicoprofiel heeft. Waarbij de ratio's op zich allen aan de normen voldoen. In de hernieuwde beoordeling, waarvan de bevestiging in januari 2019 is ontvangen, is geconstateerd dat het risicoprofiel is verbeterd en dat Laurens Wonen duidelijke stappen heeft gemaakt. Met name in de uitvoering van het plan van aanpak om tot verbeteringen te komen alsmede in het actualiseren van governance documenten zoals ondernemingsplan en portefeuillestrategie.

### **Administratieve scheiding**

Vanuit de Woningwet 2015 is het verplicht om vanaf 2017 een administratieve scheiding aan te brengen in het Daeb en niet-Daeb bezit.

De Autoriteit woningcorporaties heeft in haar brief van december 2017 de definitieve scheiding goedgekeurd alsmede de daaraan verbonden voorwaarden en uitgangspunten kenbaar gemaakt. De interne lening van de Daeb- aan het niet-Daeb gedeelte van het bezit zal volgens het overeengekomen aflossingschema worden afgelost. Het daarbij overeengekomen rentepercentage van 1,83% zal daarbij worden gehanteerd. In een gewijzigde beginstand van het kasstroomoverzicht alsmede de vermogensverantwoording in het niet-Daeb gedeelte zijn de overeengekomen uitgangspunten weer hersteld.

## Resultaat 2018

### Resumé van het resultaat 2018 ten opzichte van de vastgestelde jaarrekening 2017 en de begroting 2018 bedragen x € 1.000

	Begroting 2018 ( in €)	Jaarrekening 2018 ( in €)	Jaarrekening 2017 ( in €)
Huuropbrengsten	14.575	14.763	14.543
Opbrengsten servicecontracten		1.811	1.752
Lasten servicecontracten		-2.014	-1.743
Lasten Verhuur en beheeractiviteiten	-5.900	-2.549	-2.225
lasten Onderhoudsactiviteiten	-3.901	-3.586	-2.879
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-897	-2.329	-1.968
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>3.877</i>	<i>6.096</i>	<i>7.480</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	789	25.050	4.584
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>789</i>	<i>25.050</i>	<i>4.584</i>
Opbrengst overige activiteiten	1.978	490	1.677
Kosten overige activiteiten		-791	-1.238
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>1.978</i>	<i>-301</i>	<i>439</i>
Leefbaarheid	-42	-25	-34
<i>Bedrijfsresultaat</i>	<i>6.602</i>	<i>30.820</i>	<i>12.469</i>
Waardeveranderingen derivaten		-402	870
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	122	11	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.611	-2.577	-2.747
Financiële baten en lasten	-2.489	-2.968	-1.877
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<i>4.113</i>	<i>27.852</i>	<i>10.592</i>
Belastingen	-959	-110	-1.040
<b>Netto resultaat</b>	<b>3.154</b>	<b>27.742</b>	<b>9.552</b>
Een 'genormaliseerd resultaat' waarbij de onderwerpen die een verstorend beeld geven op de daadwerkelijke prestaties worden uitgesloten:			
Af:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-789	-25.050	-4.584
Bij:			
Belastingen	959	110	1.040
<b>Genormaliseerd resultaat</b>	<b>3.324</b>	<b>2.802</b>	<b>6.008</b>

## Analyse resultaat

Op basis van een genormaliseerd resultaat wijkt het werkelijk netto resultaat over 2018 slechts € 0,5 miljoen af van hetgeen is begroot.

De belangrijkste afwijking wordt veroorzaakt door de waardeverandering van het derivaat dat niet in de begroting was opgenomen, € 0,4 miljoen.

Bij de onderdelen: netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille en netto resultaat overige activiteiten zijn de volgende opmerkingen te maken.

In vergelijking met begroting zijn er tussen de onderlinge posten van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille een aantal verschuivingen te zien. Het gaat dan met name over de verhuurdersheffing en belastingen/verzekeringen. In de begroting zijn deze posten niet conform de RJ-richtlijnen verwerkt. In de jaarrekening zijn deze posten wel conform deze richtlijnen opgenomen.

Het totaal resultaat op dit onderdeel is ca € 2,2 miljoen positiever dan was begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door: minder uitgaven op planmatig onderhoud van ca. € 0,8 miljoen, de wijze van verantwoording van de ontvangen fee van Stichting Laurens van € 0,5 miljoen

Bij het onderdeel netto resultaat overige activiteiten is ten opzichte van de begroting een negatiever resultaat zichtbaar van € 2,2 miljoen. Voornamelijk veroorzaakt door de in de begroting opgenomen afrekening voorbereidingskosten Veldstraat van € 1,1 miljoen die reeds in de jaarrekening 2017 is verwerkt. Ook zijn in de begroting op dit onderdeel de ontvangen inkomsten uit de pilot S&A verantwoord die in de jaarrekening als huuropbrengsten zijn verantwoord, ca. € 0,2 miljoen.

De kosten overige activiteiten zijn niet in de begroting opgenomen. Dit betreffen met name de doorbelaste kosten vanuit de kostenverdeelstaat, zoals loon-, salaris- en apparaatskosten.

## Financiële meerjarenprognose

In de meerjarenprognose 2019 is het beleid van Laurens Wonen doorgerekend. In onderstaande tabel is aangegeven wat de effecten daarvan zijn op de financiële ratio's, aangevuld met de uitkomsten van deze jaarrekening.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Norm	Resultaat
ICR	2,74	2,08	1,49	2,01	2,19	2,22	2,43	1,40	Voldoet
Solvabiliteit obv marktwaarde	70,8	67,1	67,6	68,7	68,8	70,3	72,2	20	Voldoet
Solvabiliteit obv beleidswaarde	45,7	41,6	40	38,1	37,6	40,1	42,7	20	Voldoet
LtV obv beleidswaarde	53,3	55,0	55,0	57,2	57,8	55,3	52,3	75	Voldoet
Dekkingsratio obv marktwaarde	28,9	29,2	27,8	25,9	25,9	24,5	22,5	70	Voldoet

De resultaten van 2019 en verder zijn niet herrekend naar aanleiding van de uitkomsten van deze jaarrekening.

## Beleidswaarde ontwikkeling

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt hanteert.

De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt ultimo 2018 € 114 miljoen (ultimo 2017: € 88 miljoen) en is als volgt berekend:



Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Laurens Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt;
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Laurens Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Op basis van de Handreiking verwerking beleidswaarde in het jaarverslag (Aedes), is een sensitiviteitsanalyse toegevoegd aan dit jaarverslag. Doel van deze analyse is om enig inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de beleidswaarde bij wijziging van een aantal parameters. In tabelvorm:

#### Verantwoording uitkomsten sensitiviteitsanalyse

bedragen \* € 1.000

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie tov uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 5.545
Streefhuur per maand, per woning	€ 25 hoger	€ 7.674
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 6.538

## Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 118.3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 94.1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Laurens Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld door demografie of de ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

Dit betekent dat slechts ca. 50% van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

### Overzicht verloop marktwaarde naar beleidswaarde ultimo 2018

bedragen \* € 1.000

<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		<b>€ 226.076</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 41.201	
Betaalbaarheid (huren)	€ 32.204	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 11.488	
Beheer (beheerkosten)	€ 27.646	
<b>Beleidswaarde</b>		<b>€ 113.537</b>

## VI Jaarrekening

## Balans per 31 december 2018: geconsolideerd

(vóór resultaatbestemming)

		2018		2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Activa</b>					
<b>Vaste activa</b>					
<b>Vastgoed beleggingen</b>					
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	207.151.241		184.907.396	
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	1.2	18.925.542		16.119.589	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>434.065</u>		<u>260.915</u>	
			226.510.848		201.287.900
<b>Materiële vaste activa</b>					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	<u>519.486</u>		<u>394.331</u>	
			519.486		394.331
<b>Financiële vaste activa</b>					
Latente belastingverplichtingen	3	<u>1.430.740</u>		<u>1.331.864</u>	
			1.430.740		1.331.864
<i>Som der vaste activa</i>			<i>228.461.074</i>		<i>203.014.095</i>
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>					
Huurdebiteuren	4.1	37.815		56.007	
Belastingen	4.2	527.316		806.405	
Overige vorderingen	4.3	727.532		2.208.370	
Overlopende activa	4.4	<u>135.410</u>		<u>90.643</u>	
			1.428.073		3.161.425
<b>Liquide middelen</b>	5		13.451.828		12.158.389
<i>Som der vlottende activa</i>			<i>14.879.901</i>		<i>15.319.814</i>
<b>Totaal activa</b>			<b><u>243.340.975</u></b>		<b><u>218.333.909</u></b>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. ~~24-06-2019~~



		2018		2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Passiva</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
	6				
Herwaarderingsreserve		118.308.964		94.149.370	
Overige reserves		26.235.773		40.842.961	
Resultaat van het boekjaar		<u>27.741.926</u>		<u>9.552.405</u>	
<i>Totaal eigen vermogen</i>			<i>172.286.663</i>		<i>144.544.736</i>
<b>Vorzieningen</b>					
Latente belastingen	7.1	1.252.400		1.329.000	
Overige	7.2	<u>707.533</u>		<u>709.148</u>	
			1.959.933		2.038.148
<b>Langlopende schulden</b>					
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	58.628.396		60.438.866	
Overige schulden	8.2	<u>5.527.005</u>		<u>5.124.447</u>	
<i>Totaal langlopende schulden</i>			<i>64.155.401</i>		<i>65.563.313</i>
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	1.856.241		3.050.623	
Schulden aan leveranciers		1.075.920		720.677	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.2	306.678		209.616	
Schulden ter zake van pensioenen	9.3	24.498		915	
Overige schulden	9.4	5.322		216.445	
Overlopende passiva	9.5	<u>1.670.319</u>		<u>1.989.436</u>	
<i>Totaal kortlopende schulden</i>			<i>4.938.978</i>		<i>6.187.712</i>
<b>Totaal passiva</b>			<b><u>243.340.975</u></b>		<b><u>218.333.909</u></b>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2019**

## Winst-en-verliesrekening over 2018; geconsolideerd

	2018		2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Huuropbrengsten	10	14.763.262	14.543.120	
Opbrengsten servicecontracten	11	1.811.451	1.752.431	
Lasten servicecontracten	12	-2.014.166	-1.742.796	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-2.548.917	-2.225.482	
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-3.586.731	-2.878.916	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	<u>-2.328.618</u>	<u>-1.968.144</u>	
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>6.096.281</b>		<b>7.480.213</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	<u>25.049.798</u>	<u>4.583.830</u>	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>25.049.798</b>		<b>4.583.830</b>
Opbrengsten overige activiteiten	18	490.350	1.677.245	
Kosten overige activiteiten	19	<u>-791.087</u>	<u>-1.237.801</u>	
<b>Netto resultaat overige activiteiten Leefbaarheid</b>	20	<b>-25.234</b>		<b>439.444</b>
Waardeveranderingen van derivaten	21	-402.558	870.592	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	10.856		
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	23	<u>-2.576.535</u>	<u>-2.747.619</u>	
<b>Saldo financiële baten en lasten Resultaat voor belastingen</b>		<b>-2.968.237</b>		<b>-1.877.027</b>
		27.851.871		10.592.549
Belastingen	24	<u>-109.945</u>		<u>-1.040.144</u>
<b>Nettoresultaat</b>		<b>27.741.926</b>		<b>9.552.405</b>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2019**

**Kasstroomoverzicht: 2018: geconsolideerd****2018****2017****(A) Operationele activiteiten****Ontvangsten:**

Huurontvangsten	14.894.978	14.860.078
Vergoedingen	2.041.487	2.091.793
Overige bedrijfsontvangsten	1.743.069	586.987
Ontvangen interest		
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>18.679.534</b>	<b>17.538.858</b>

**Uitgaven:**

Betalingen aan werknemers	-3.210.032	-2.555.948
Onderhoudsuitgaven	-2.598.337	-2.561.390
Overige bedrijfsuitgaven	-4.216.055	-5.166.148
Betaalde interest	-2.672.831	-2.905.020
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-131.599	0
Verhuurderheffing	-1.075.559	-927.941
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-36.136	-7.806
Vennootschapsbelasting	4.525	-215.307
	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>13.936.024</b>	<b>14.339.560</b>

**Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten****4.743.510****3.199.298****(B) (des)investeringsactiviteiten****MVA uitgaande kasstroom**

Investerings overig	-399.451	-8.177
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<b>-399.451</b>	<b>-8.177</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-399.451</b>	<b>-8.177</b>

**(C) Financieringsactiviteiten****Uitgaand**

Aflossing geborgde leningen	-3.050.620	-7.408.939
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.050.620</b>	<b>-7.408.939</b>

Toename/afname van geldmiddelen **1.293.439** **-4.217.818**

Geldmiddelen aan het begin van de periode 12.158.389 16.376.207

Geldmiddelen aan het einde van de periode 13.451.828 12.158.389

**Toename (afname) van geldmiddelen** **1.293.439** **-4.217.818**

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDENVerstegen accountants  
en adviseurs B.V.

67

## Toelichting behorende bij de jaarrekening 2018

### Toegelaten instelling

Laurens Wonen gevestigd te Rotterdam aan de Sinclair Lewisplaats nummer 20, 3068 EC Rotterdam, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Stichting Laurens Wonen is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41129724.

Op één complex na is al het bezit van Laurens Wonen gelegen in de gemeente Rotterdam. Alleen het complex Carnisseborgh bevindt zich in de gemeente Barendrecht.

Laurens Wonen is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed, DAEB en niet-DAEB.

De activiteiten van Laurens Wonen en van de groep vinden plaats in Nederland.

### Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018.

### Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde") bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

## Algemeen

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen. Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld'

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Laurens Wonen vloeien en het mogelijk is om de omvang van de opbrengsten op betrouwbare wijze vast te stellen.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

## Continuïteitveronderstelling

In de risicoparagraaf, onder Strategie, is een analyse opgenomen inzake het beëindigen van de dienstverlening aan Stichting Laurens.

## Grondslagen en uitgangspunten voor toerekening van activa, verplichtingen, baten en lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

Activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen die volledig toe zien op de DAEB- of niet DAEB activiteiten, zijn volledig aan de DAEB- of niet DAEB tak toe gerekend. Activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen die toe zien op de DAEB- of niet DAEB activiteiten, zijn op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan de DAEB- of niet DAEB tak. De verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel in de huren van de DAEB ten opzichte van het aandeel van in de huren van de niet-DAEB tak.

### Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van Laurens Wonen.

### Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (uitsluitend voor het deel van het vastgoed gewaardeerd op basis van full-versie): Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Laurens Wonen en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Laurens Wonen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening, het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, bepaling fiscale waarde vastgoed op de openingsbalans mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

### Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen. Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

#### **Verstreckte leningen en overige vorderingen**

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

#### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

#### **Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs**

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt. Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden.

Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt

verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaarding van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

### **Voorwaarden aan hedge accounting**

De instelling documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De instelling bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winsten-verliesrekening verwerkt.

### **Bijzondere waardeverminderingen financiële activa**

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.' Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs'

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering.

Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 90 dagen in portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de instellingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en krediet



omstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

### **Saldering van financiële instrumenten**

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

## **Vastgoedbeleggingen DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie**

### **Classificatie**

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB vindt per 1 januari 2017 plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel. De aard van de niet-daeb activiteiten zijn: verhuur van woningen in de vrije sector, van parkeergelegenheden en bedrijfsmatig onroerend goed.

### **Eerste verwerking**

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

### **Marktwaarde**

Waardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde zijnde marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017'). Laurens Wonen past voor de BOG/MOG/ZOG de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De woningen worden met de basisversie gewaardeerd.

Onder punt 1.1 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

### **Waarderingscomplex**

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Laurens Wonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Uitgaven na eerste verwerking**

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van Laurens Wonen komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderversverlies op het waarderingcomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### **Waardemutaties**

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winsten-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### **Full waardering vastgoed**

Full-versie taxaties zijn uitgevoerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs. Deze taxateurs zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de verantwoording van de taxateur is vastgelegd, zijn in het bezit van Laurens Wonen.

### **Doorexploiteer- en uitpondscenario**

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16<sup>e</sup> jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentcomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitpanden van de aan het eind van het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

## Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de van de volgende macro-economische parameters:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
<b>Algemeen</b>	Inflatiereeks	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
	Prijsinflatie	1,40%	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	XX	XX	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
	Bouwkostenstijging	XX	XX	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
	Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	1,40%	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaarde stijging Woongelegenheden	13,40%	14,40%	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>BOG</b>	Instandhoudingsonderhoud MGW	XX	869,92	869,92	869,92	869,92	869,92	869,92	869,92
	Mutatie onderhoud MGW	XX	663,00	663,00	663,00	663,00	663,00	663,00	663,00
	Beheerkosten MGW	XX	428,00	428,00	428,00	428,00	428,00	428,00	428,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	XX	0,1154%	0,1154%	0,1154%	0,1154%	0,1154%	0,1154%	0,1154%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	XX	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
	Verhuurderheffing	XX	XX	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,537%
	Boveninflatoie huurverhoging zelfstandig	XX	XX	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
	Boveninflatoie huurverhoging onzelfstandig	XX	XX	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Huurderving	XX	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexpluiten	XX	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%
	Mutatiekans uitponden	XX	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%
	Juridische splitsingskosten	XX	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00
	Technische splitsingskosten	XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand - gereuleerde woningen (in maanden)	XX	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	XX	3	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	XX	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
	Overdrachtskosten	XX	3,00%						
Disconteringsvoet EGW/MGW	XX	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	
<b>MOG</b>	Instandhoudingsonderhoud m2	XX	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60
	Mutatie onderhoud m2	XX	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
	Mutatieleegstand (in maanden)	XX	6	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	XX	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten BOG (3% vd marktthuur)	XX	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	XX	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	XX	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%
	Overdrachtskosten	XX	7,00%						
Disconteringsvoet	XX	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	
<b>Intramuraal / ZORG</b>	Instandhoudingsonderhoud m2	XX	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60
	Mutatie onderhoud m2	XX	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
	Achterstallig onderhoud	XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	XX	6	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	XX	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de marktthuur)	XX	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	XX	0,3510%	0,3510%	0,3510%	0,3510%	0,3510%	0,3510%	0,3510%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	XX	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Overdrachtskosten	XX	7,00%							
Disconteringsvoet	XX	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%	
<b>Parkeergelegenheden</b>	Instandhoudingsonderhoud m2 - Parkeerplaats	XX	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	Beheerskosten - Parkeerplaats	XX	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00
	Belastingen en verzekeringen %	XX	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
	Juridische splitsingskosten	XX	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00
	Verkoopkosten	XX	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00	518,00
	Mutatieleegstaand (In maanden)	XX	6	6	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	XX	7,00%						
	Mutatiekans doorexpluiten	XX	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiekans uitponden	XX	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Disconteringsvoet	XX	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de marktthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de marktthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de marktthuur.

In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingcomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. De volgende vrijheidsgraden zijn in de waarderingen van Laurens Wonen door de taxateur toegepast:

## BOG / MOG / INTRAMURALE ZORG

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	De exit-yield is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde exit yield.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basis versie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Rotterdam, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Complex 351 betreft erfpacht, waarvan de canon tot 30 maart 2044 is afgekocht. In verband met toekomstige canonbetalingen is een eenmalige correctie ingerekend. Complex 410 betreft erfpacht, waarvan de canon is afgekocht tot 1 december 2033. Ook hier is in verband met toekomstige canonbetalingen een eenmalige correctie ingerekend.

Bron: taxatierapport BOG/MOG/ZOG Colliers International portefeuille Stichting Laurens Wonen

## Verschillenanalyse: Marktwaardering 2018 versus Marktwaardering 2017

In de verschillenanalyse wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de marktwaardering 2018 ten opzichte van de marktwaardering 2017. De marktwaarde van het totale bezit is toegenomen met € 25.049.798 van € 201.026.985 per ultimo 2017 naar € 226.076.783. De toename van de marktwaarde met 12,4% houdt verband met een aantal belangrijke factoren waaronder:

Disconteringsvoet, ontwikkeling WOZ-waarde alsmede de ontwikkeling van de leegwaarde.

De waardering van het vastgoed in exploitatie kan van jaar tot jaar verschillen. Enerzijds door de aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (Fakton) bij de waardering van Daeb-bezit en anderzijds door veranderingen in de marktontwikkelingen bij de toepassing van de full-waardering (niet-Daeb bezit en de ZOG-panden).

Om deze verschillen tussen de jaren enigszins te kunnen duiden is onderstaande verschillen analyse opgezet.

Daarin wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de marktwaardering 2018 ten opzichte van de marktwaardering 2017. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is toegenomen met € 25.049.798 van € 201.026.985 per ultimo 2017, naar € 226.076.783 per einde 2018.

### Overwegingen

In het bezit van Laurens Wonen hebben geen mutaties plaatsgevonden in 2018. Ook zijn de basisgegevens, buiten de macro-economische parameters en gegevens die jaarlijks wijzigen, niet gewijzigd. TMS is gebruikt als software systeem om de marktwaarde te berekenen. Dit verschilt niet van marktwaardering 2017.

### Verschillen analyse

Genoemde toename van de marktwaarde van het bezit met 12,4% heeft als belangrijkste oorzaken:

Oorzaken	bedragen * € 1.000	Toelichting
Toename als gevolg mutatie objectgegevens	€ 7.818	De stijging van de gemiddelde WOZ waarde van de woningen met ca. 7,62% is de belangrijkste veroorzaker.
Daling als gevolg van methodische wijzigingen Handboek en software	-/- € 1.658	Het Handboek heeft voor alle modellen een extra correctie gedaan in de eindwaarde voor de overdrachtskosten
Aanpassingen van de parameters als gevolg van validatie van het Handboek	€ 4.742	Belangrijkste onderdeel is de aanpassing van de disconteringsvoet na validatie met -0,32%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	€ 14.139	De leegwaardestijging van de woningen en de daling van de disconteringsvoet zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor 76% van bovenstaande aanpassing aan marktontwikkelingen.

Als toets van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit is de Fakton-rapportage: Marktontwikkelingen marktwaarde verhuurde staat 2018 gebruikt.

Daarin is aangegeven dat voor de omgeving Rotterdam:

	Rapportage Fakton	Toegepast bij Laurens Wonen
Aanpassing disconteringsvoet	-/- 0,25%	-/- 0,32%
WOZ waarde 2017 tov 2016	3,4%	7,62%
Leegwaardestijging 2018	14,4%	7,3%
Markthuur 2018 tov 2017	8%	7,97%

De toegepaste stijging van de WOZ in de berekeningen lijkt ten opzichte van de Fakton-rapportage aan de hoge kant. De algemene tendens is echter (blijkend uit de Fakton-rapportage) dat de toegepaste

stijging bij Laurens Wonen (ver) achterblijft bij die van Amsterdam (+14,6%) en Utrecht (+10,8%). Daarmee veronderstellend dat de Fakton-rapportage wellicht te voorzichtig is.

De leegwaardestijging zoals die is toegepast is wellicht aan de voorzichtige kant. Hoewel in de rapportage van Fakton het door Laurens Wonen gehanteerde percentage niet uitzonderlijk is. Gevolg van toepassing van het Fakton-percentage heeft een (nog) hogere toename van de waarde van het bezit tot gevolg.

De bandbreedte ten aanzien van de prognose versus de realisatie die door Fakton is gehanteerd ligt binnen minus 0,7% tot plus 0,7%-punt met voor Rotterdam nog een extra plus van 0,1%-punt.

## Bepaling van de beleidswaarde

In de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgend het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Laurens Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% - 90% - 95% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

## Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Laurens Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het MT-besluit in het besluitvormingsproces van Laurens Wonen.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. Indien er sprake is van per balansdatum afgesloten huurcontracten of vastgoedgebonden beklemmingen (bijvoorbeeld vereisten vanuit erfpachtcontract) is de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van de per balansdatum afgesloten contracten.

## Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

## Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan Laurens Wonen en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door Laurens Wonen in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

Laurens Wonen bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde. Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven op basis van vigerende levensduren.

In het geval dat belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiele vaste activa in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiele vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-enverliesrekening gebracht.

### **Financiële vaste activa**

De grondslagen voor de financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

### **Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

### **Vorderingen**

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar



verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

### Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingcomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingcomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingcomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

### Voorzieningen

#### Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is
- rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Voorzieningen latente belastingverplichtingen: de grondslagen voor de latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder Belastingen.

### **Voorzieningen onrendabele investeringen**

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract.

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt. Zie de grondslagen onder het hoofd Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie.

Laurens Wonen heeft in 2017 geen voorziening voor onrendabele investeringen gevormd.

### **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen betreffen voorziening loopbaanontwikkelingsbudget, voorziening jubilea, voorziening en voorziening terug te betalen subsidies:

- De voorziening jubilea betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.
- De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget bestaat uit toekomstige uitgaven ter stimulering van de loopbaanontwikkeling. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO woondiensten.

De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en/of verliezen af te wikkelen.

### **Langlopende schulden**

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder hoofdstuk 9 Financiële continuïteit.

### **Kortlopende schulden**

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder hoofdstuk 9 Financiële continuïteit.

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Laurens Wonen.

### Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de 'Lasten servicecontracten' door: 'Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.'

### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten zijn met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend' door: 'Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichers). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat' Vervang de volgende tekst: 'Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.' door: 'De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.'

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid aan lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

### Toegerekende organisatie-, leefbaarheids- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen

personeelskosten, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet-directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling in relatie tot ons personeelsbestand zijn de kosten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

### **Personeelsbeloningen**

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode, waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door Laurens Wonen.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de best mogelijke schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting in de toekomst af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winsten-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van Laurens Wonen. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

### **Nederlandse pensioenregelingen**

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake is van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen, die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van Laurens Wonen komen, wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt

beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/rendement op staatsleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

### Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

## Financiële baten en lasten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging.

Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende

actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

## Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Laurens Wonen op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voorzover Laurens Wonen bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

## Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

## Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen. — De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

## Verbonden partijen

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

## Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet verwerkt in de jaarrekening. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.



## Toelichting op te onderscheiden posten van de balans

### 1.1 DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB	niet-DAEB	2018	2017
Stand per 1 januari 2018				
-aanschafprijs	100.975.776	11.900.772	112.876.498	112.876.498
-cumulatieve waardeveranderingen	83.931.620	4.218.867	88.150.487	83.566.657
<b>marktwaarde</b>	<b>184.907.396</b>	<b>16.119.589</b>	<b>201.026.985</b>	<b>196.443.155</b>
Mutaties in het boekjaar				
-investeringe in vastgoed en exploitatie				
-buitengebruikstellingen en afstotingen				
-waardeveranderingen als gevolg van aanpassingen marktwaarde	22.243.845	2.805.953	25.049.798	4.583.830
Saldo	207.151.241	18.925.542	226.076.783	201.026.985
Stand per 31 december 2018				
-aanschafprijs	100.975.776	11.900.722	112.876.498	112.876.498
-cumulatieve waardeveranderingen	106.175.465	7.024.820	113.200.285	88.150.487
<b>marktwaarde</b>	<b>207.151.241</b>	<b>18.925.542</b>	<b>226.076.783</b>	<b>201.026.985</b>

Per 31 december 2018 is de som van de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen €118.668.714. Deze heeft voor € 109.455.902 betrekking op het DAB- vastgoed en €9.210.812 op het niet DAEB- vastgoed.

Zoals gemeld maakt Laurens Wonen voor de waardering van de reguliere woningen in het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur.

Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurance-rapport.

Het DAEB vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is voor EUR 0 gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Laurens Wonen heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder het hoofdstuk Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

## Toelichting bij vastgoed in exploitatie

### Sensitiviteitsanalyse:

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

<b>uitgangspunten voor 2018</b>	
disconteringsvoet	6,70%
streefhuur per maand	€ 509 per woning
lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.961 per woning

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. De beleidswaarde is bepaald op basis van going concern en conform het waarderingshandboek. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip (door Aw en WSW) zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

### Overzicht verloop marktwaarde naar beleidswaarde ultimo 2018

bedragen \* € 1.000

<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		€ 226.076
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 41.201	
Betaalbaarheid (huren)	€ 32.204	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 11.488	
Beheer (beheerkosten)	€ 27.646	
<b>Beleidswaarde</b>		€ 113.537

## 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	EUR
stand per 1 januari 2018:	
- aanschafprijs	260.915
- cumulatieve waardeverminderingen	<u>                    </u>
- boekwaarde	260.915
- opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	<u>                    </u>
- boekwaarde onder aftrek voorziening	<u>260.915</u>
- mutaties in het boekjaar:	
- investeringen	173.150
- waardeveranderingen	<u>                    </u>
- saldo	<u>434.065</u>
- stand per 31 december 2018:	
- aanschafprijs	<u>434.065</u>
- opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	<u>                    </u>
- boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u>434.065</u>

## 2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het totale mutatie-overzicht van de roerende in exploitatie en de overige zaken is als volgt:

	Roerende zaken in exploitatie	Overige roerende zaken	Totaal
	EUR	EUR	EUR
Stand 1 januari 2018:			
– Verkrijgingsprijs	892.433	700.746	1.593.179
– Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-752.928	-445.920	-
Boekwaarde	<b>139.505</b>	<b>254.826</b>	<b>394.331</b>
Mutaties in het boekjaar:			
– Investerings	163.822	62.479	226.301
– Desinvesteringen	- 212.028	0	-
– Afschrijvingen desinvesteringen	213.415	0	213.415
– Afschrijvingen	-43.464	-59.068	--
Saldo	<b>121.745</b>	<b>3.410</b>	<b>125.155</b>
Stand per 31 december 2018:			
– Verkrijgingsprijzen	844.227	763.224	1.607.452
– Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-582.977	-504.988	-
Boekwaarde	<b>261.250</b>	<b>258.236</b>	<b>519.486</b>

## 3. Latente belastingvorderingen

Tot 2012 was Stichting Laurens Wonen vrijgesteld van VPB. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2012 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst, de zogenaamde VSO2A die op 27 juni 2014 bekend is geworden. Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevat de VSO2A een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten.

Vastgoed dat Stichting Laurens Wonen al op 1 januari 2012 bezat wordt op grond van VSO2A op de openingsbalans gewaardeerd op een percentage van de WOZ-waarde. Over de waardering van het zorgvastgoed voor zover het de niet-woningen betreft zijn afwijkende afspraken gemaakt voor de zorgcorporaties. Ten aanzien van deze categorie heeft de Belastingdienst de WOZ- waardering

losgelaten en wordt een taxatiemodel gebruikt voor de waardering van dit vastgoed op de openingsbalans.

Daarna verkregen vastgoed wordt fiscaal in beginsel gewaardeerd op kostprijs verminderd met afschrijvingen. Bij de fiscale waardering van vastgoed is verder van belang dat de fiscale afschrijvingslast wettelijk beperkt is.

Leningen en derivaten zijn aan de hand van een van de VSO2A deel uitmakende rentecurve op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2012 gewaardeerd op marktwaarde.

De latente belastingpositie is berekend over verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbezit en leningen, alsmede beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

Omschrijving	2018 EUR	2017 EUR
Saldo per 1 januari	1.331.864	2.434.007
Tijdelijke verschillen ten gunste / ten laste van het resultaat	122.655	-513.923
Verrekenbare verliezen ten gunste / ten laste van het resultaat	-23.779	-588.220
	<b>1.430.740</b>	<b>1.331.864</b>

De post latente belastingvorderingen ad EUR 1,2 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensaties en verrekenbare tijdelijke verschillen.

Het tijdelijke verschil inzake DAEB en Niet-DAEB vastgoed als gevolg van de fiscale afschrijvingsruimte bedraagt EUR 0,5 miljoen. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt nominaal EUR 0,125 miljoen (zijnde 25,0% van de fiscale afschrijvingsruimte).

Het tijdelijke verschil als gevolg van een gepresenteerd fiscaal verlies over 2017 heeft geleid tot een latente belastingvordering van EUR 23.779 (zijnde 25% van het fiscale verlies). Ten opzichte van begin boekjaar is EUR 0,24 miljoen gemuteerd als gevolg van verlies verrekening.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal EUR 1,7 miljoen. De voorziening belastingverplichting bedraagt nominaal EUR 0,43 miljoen (zijnde 25,0% van het verschil in waardering).

Het tijdelijke verschil inzake de voorziening onderhoud bedraagt nominaal EUR 3,8 miljoen. De nominale waarde, contant gemaakt tegen 3,4 %, leidt tot een latente belastingverplichting van 0,82 miljoen.

#### 4.1 Huurdebiteuren

	2018 EUR	2017 EUR
Huurdebiteuren	134.897	126.456
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-97.082	-70.449
<b>Totaal</b>	<b>37.815</b>	<b>56.007</b>

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad EUR 0 (2017: EUR 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Ten laste van de winst en verliesrekening is een bedrag gedoteerd aan de voorziening van EUR 82.222 (2017: EUR 39.187).

#### 4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018 EUR	2017 EUR
Vennootschapsbelasting	527.316	806.405
<b>Totaal</b>	<b>527.316</b>	<b>806.405</b>

### 4.3 Overige vorderingen

	2018	2017
	EUR	EUR
Af te rekenen servicekosten	0	193.918
Overige debiteuren	724.839	1.977.388
Af: voorziening wegens oninbaarheid	0	47
Overige vorderingen	2.693	37.017
<b>Totaal</b>	<b>727.532</b>	<b>2.208.370</b>

Alle vorderingen hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar. De boekwaarde van de opgenomen vorderingen benadert de reële waarde, gegeven het kortlopende karakter van de vorderingen en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 4.4 Overlopende activa

	2018	2017
	EUR	EUR
Overige posten	135.410	90.643

Alle vorderingen hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

## 5 Liquide middelen

	2018	2017
	EUR	EUR
Rekening-courant banken	13.451.124	12.157.588
Kasmiddelen	704	801
	<b>13.451.828</b>	<b>12.158.389</b>

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar.

### Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op portefeulleniveau bij waardering tegen basisversie en op complexniveau bij waardering tegen full-versie.

Per 31 december 2018 is in totaal € 118,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 94,1 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrage van € 112,6 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Laurens Wonen.

## Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2018 is opgenomen in de post 'Resultaat boekjaar' van het eigen vermogen.

## Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld voor het resultaat na belastingen over het boekjaar 2018 ad. EUR 27.741.926 (2017 EUR 9.552.405) als volgt te bestemmen, conform artikel 29 van de statuten:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad EUR 27.741.926 (2017 EUR 9.552.405) ten gunste van de overige reserves te brengen.

## 7.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

	EUR
Stand per 1 januari 2018	1.329.000
Mutaties in het boekjaar:	
– Tijdelijke verschillen ten gunste/laste van resultaat	-76.600
	<hr/>
Stand per 31 december 2018	1.252.400
	<hr/>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen EUR 0 (2017: EUR 0). Voor nadere toelichting zie punt 3 Latente belastingvorderingen.

## 7.2 Overige voorzieningen

	Loopbaan ontwikkelings- budget	Voorziening jubilea	Voorziening terug te betalen subsidies	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari 2018	94.089	49.183	565.876	709.148
Mutaties:				
– Toevoegingen ten laste van het resultaat	0	6.540	0	6.540
– Onttrekkingen	8.155	0	0	8.155
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december 2018	85.934	55.723	565.876	707.533
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

95

### **Loopbaanontwikkelingsbudget**

Vanaf 1 januari 2010 heeft de werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Laurens Wonen heeft een in rechte afdwingbare (CAO) verplichtingen en is grotendeels langlopend (15 jaar).

### **Voorziening jubilea**

De voorziening jubilea heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband en is grotendeels langlopend (> 5 jaar).

### **Voorziening terug te betalen subsidies**

De voorziening terug te betalen subsidies betreft ontvangen subsidies voor een nieuwbouwproject, waarvan het onzeker is of de ontvangen bedragen terugbetaald dienen te worden. Deze voorziening heeft naar verwachting een looptijd langer dan 1 jaar (1-5 jaar).



## 8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het totale muatatie-overzicht is als volgt:

	<b>Schulden/ leningen kredietin- stellingen 2018 EUR</b>	Schulden/ leningen krediet-in- stellingen 2017 EUR
Langlopend deel per 1 januari	60.438.866	63.443.720
Aflossingsverplichting opgenomen onder kortlopende schulden	3.050.623	7.408.939
Stand per 1 januari	<b>63.489.489</b>	<b>70.852.659</b>
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuw opgenomen leningen	0	0
- Amortisatie rentelasten	45.769	45.769
- Aflossingen	-3.050.620	-7.408.939
-		
Stand per 31 december	<b>60.484.638</b>	<b>63.489.489</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar opgenomen onder kortlopende schulden	-1.856.242	-3.050.623
Langlopend deel per 31 december	<b>58.628.396</b>	<b>60.438.866</b>
Stand per 31 december	60.484.638	63.489.489
Te amortiseren kostprijs per 31 december	457.697	503.466
Nominale waarde per 31 december	<b>60.942.335</b>	<b>63.992.955</b>
Looptijd van:		
- Korter dan 1 jaar	1.902.010	3.050.623
- Tussen 1 en 5 jaar	15.323.465	8.217.247
- Langer dan 5 jaar	43.716.860	52.725.085
Nominale waarde per 31 december	<b>60.942.335</b>	<b>63.992.955</b>
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
Vastrentende leningen		<b>38.442.335</b>
Variabel rentende leningen		<b>12.000.000</b>
Extended leningen		<b>10.500.000</b>
Nominale waarde per 31 december 2017		<b>60.942.335</b>

## 8.2 Overige schulden

	<b>2018</b>	2017
	<b>EUR</b>	EUR
Stand per 1 januari	<b>5.124.447</b>	5.995.039
Mutaties 2018: Waardeveranderingen derivaten	<b>402.558</b>	- 870.592
Stand per 31 december	<b>5.527.005</b>	5.124.447

De overige schulden hebben betrekking op de derivaten niet in hedgerelatie.

Laurens Wonen heeft een drietal extendible leningen met een totale hoofdsom van EUR 10,5 miljoen. De in contracten besloten afgeleide instrumenten zijn afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt omdat:

- de economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat en;
- het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Voorname afgescheiden afgeleide instrumenten zijn, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

## 9.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<b>2018</b>	2017
	<b>EUR</b>	EUR
Kortlopend deel langlopende schulden	<b>1.856.241</b>	3.050.623
	<b>1.856.241</b>	3.050.623

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij BNG Bank N.V. bedraagt per 31 december 2018 EUR 3,5 miljoen (2017: EUR 3,5 miljoen).

## 9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018 EUR	2017 EUR
Omzetbelasting	300.734	209.971
Premies sociale verzekeringen	0	7.887
Loonheffing	5.945	-8.242
	<b>306.679</b>	209.616

## 9.3 Schulden ter zake van pensioenen

	2018 EUR	2017 EUR
Pensioenpremies	<b>24.498</b>	915
	<b>24.498</b>	915

## 9.4 Overige Schulden

	2018 EUR	2017 EUR
Rekening Courant Laurens	0	211.155
Personeelsvereniging	<b>5.322</b>	5.290
	<b>5.322</b>	<b>216.445</b>

## 9.5 Overlopende passiva

	2018 EUR	2017 EUR
Nog te betalen WOZ	0	97.446
Niet vervallen rente op geldleningen	<b>825.712</b>	877.220
te restitueren service- en stookkosten	<b>358.784</b>	492.602
Te verrekenen salarissen	<b>5.921</b>	6.594
Vooruitontvangen huren	<b>109.396</b>	107.609
Vakantiegeld en -dagen	<b>119.603</b>	249.740
Overige	<b>250.903</b>	158.225
	<b>1.670.319</b>	1.989.436

Onder de overlopende passiva zijn naar verwachting geen bedragen opgenomen met een looptijd langer dan 1 jaar.

## Financiële instrumenten

### Algemeen

Laurens Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Laurens Wonen blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeits-risico. Om deze risico's te beheersen heeft Laurens Wonen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Laurens Wonen te beperken.

Laurens Wonen zet afgeleide financiële instrumenten in, waaronder interest rate swaps, om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

### Kredietrisico

Laurens Wonen loopt kredietrisico over handels- en overige vorderingen, liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Laurens Wonen loopt bedraagt EUR 14,4 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad EUR 0,04 miljoen, vordering vennootschapsbelasting ad EUR 0,5 miljoen, overige debiteuren ad EUR 0,7 miljoen, overige vorderingen en overlopende activa ad EUR 0,1 miljoen en liquide middelen ad EUR 13,02 miljoen.

### Krediet Mitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad EUR 0,04 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan BNG bank en ABN AMRO die volgens Moody's en/of Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van tenminste A; in onderstaande tabel is de rating per bank weergegeven:

Naam van de bank	Moody's	Fitch	Standard & Poors
BNG	AAA	AAA	AAA
ABN AMRO	A1	A+	A

Laurens Wonen heeft geen actief beleggingsbeleid. De beleidsregels verantwoord beleggen zijn geïntegreerd in het treasury statuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) van Laurens Wonen. De beleggingen van Laurens Wonen voldoen ultimo 2018 aan de geldende wet- en regelgeving.

### Renterisico en kasstroomrisico

Het rentepercentage van de gemiddelde leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 4,42% (2017: 3,74%).

Het totaal aangetrokken oorspronkelijke hoofdsom van alle leningen bedraagt EUR 80,6 miljoen per 1 januari 2018 en EUR 78,3 miljoen per 31 december 2018. Het verschil ad EUR 2,3 miljoen betreft de waardemutatie van de derivaten.

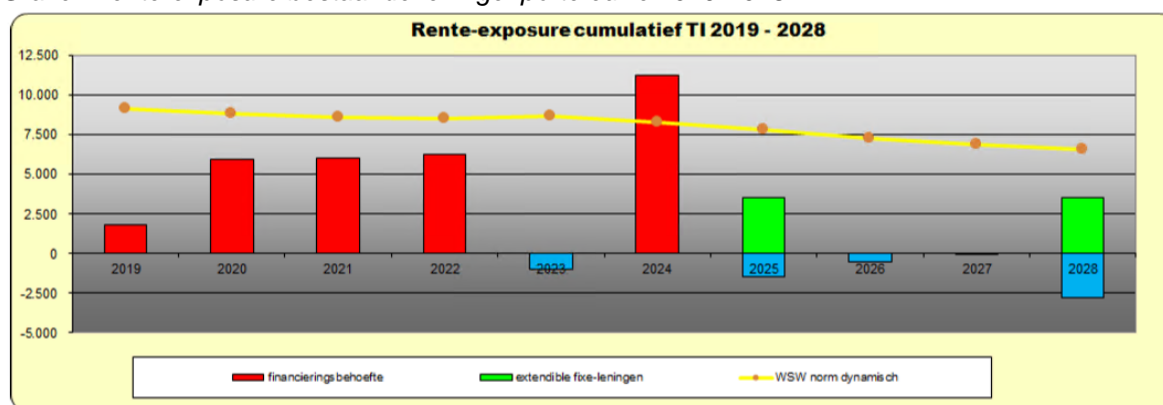
Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 60,9 miljoen (2017: EUR 64,0 miljoen). De genoemde bedragen zijn gelijk aan de oorspronkelijke hoofdsommen van de leningen.

Over het boekjaar 2018 beliep de rentelast inzake de renteswaps EUR 0,5 miljoen (2017: EUR 0,5 miljoen).

Renterisico en rentemanagement:

Met rentemanagement worden alle maatregelen ter beheersing van negatieve effecten door renteschommelingen op het resultaat bedoeld alsmede de bescherming van balansverhoudingen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. De omvang van het renterisico wordt gemeten aan de hand van het geldvolume dat in een aaneengesloten periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Doel hiervan is beperking van de jaarlijkse renterisico's door (her)financiering of rente-conversie. En daarnaast het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijkse renteresultaat. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille.

Grafiek: rente-exposure bestaande leningenportefeuille 2019-2028



In bovenstaande grafiek is de situatie per 31 december 2018 weergegeven op basis van de uitgebrachte financiële (meerjaren)begroting 2019. Ultimo 218 is er sprake van een beleggingsoverschot van ca. € 12,6 miljoen.

Het renterisico in de jaren 2019-2021 heeft betrekking op de afname van de beleggingspositie die met ingang van 2022 wordt omgezet in een verwachte financieringsbehoefte. Vanaf 2025 neemt de verwachte financieringsbehoefte af door beperkt opgenomen investeringen in de (meerjaren)begroting en de aanwezige exploitatieoverschotten.

Voor de genoemde periode voldoet Laurens Wonen in 2024 niet aan de 15%-norm. Dit betreft voornamelijk een herfinancieringsmoment vanuit de bestaande leningportefeuille.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar de paragraaf Financiële instrumenten.

Er is geen sprake van valutarisico of andere marktprijsrisico's.

Binnen Laurens Wonen is een treasurycommissie actief met ondersteuning van externe deskundigheid en Laurens Wonen heeft de monitoring van de financial risks (WSW) geborgd in haar processen.

Laurens Wonen heeft het renterisico van de rolloverlening ad. EUR 12,0 miljoen afgedekt door een afgesloten renteswap.

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

	Hoofdsom	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Startdatum	Einddatum	Hedgerelatie	Marktw waarde ultimo 2017
1	12.000.000	4,883%	3m Euribor	03/06/08	03/06/24	Ja	-/ 3.376.000

Het reële-waarde-renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente.

Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen (exclusief afgeleide instrumenten) 10,10 jaar. Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de marktwaarde van de leningen met 10,10% zal dalen. De marktwaarde van de portefeuille bedraagt per balansdatum 2018 EUR 80,6 miljoen (2017 EUR: 84,5 miljoen) en bestaat uit de volgende componenten:

• marktwaarde leningenportefeuille	EUR 71,7 miljoen
• marktwaarde renteswap BNG	EUR 3,4 miljoen
• marktwaarde embedded extendible leningen	EUR 5,5 miljoen
Totaal	EUR 80,6 miljoen

### Valutarisico

Laurens Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's. Laurens Wonen kent geen debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

### Prijrisico

Laurens Wonen heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

### Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsprognose is een vast agendapunt tijdens het overleg van de treasurycommissie.

Bijstellingen in de prognoses op korte termijn hebben vooral te maken met afwijkingen in het bijzonder onderhoud (extra onderhoudsuitgaven vanwege gewijzigde wetgeving op het gebied van brandveiligheid en de zorg). Voor de langere termijn wordt getoetst of blijvend wordt voldaan aan eigen financiële ratio's en de externe ratio's van het WSW en de Aw.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Laurens Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar of toegezegd is.

Aan de belangrijkste voorwaarden voor een goed inzicht in de liquiditeitsbehoeften wordt voldaan:

- visie op het bezit met een meerjarenonderhoudsbegroting die daarop afgestemd is;
- gedegen en behoudend huurbeleid met een doelgroep in een groeiende markt;
- de renterisico's van de bestaande leningportefeuille zijn beperkt.

### Concentratie liquiditeitsrisico

Laurens Wonen zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	<b>31 dec. 2018</b>
	<b>EUR</b>
ABN AMRO	<b>10.500.000</b>
BNG	<b>21.049.884</b>
NWB	<b>17.345.785</b>
Nationale Nederlanden	<b>12.046.667</b>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij BNG en NWB. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

### *Mitigerende maatregelen*

Laurens Wonen ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 30 dagen de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Laurens Wonen over de volgende kredietruimte:

Een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekeningcourant krediet van EUR 3,5 miljoen. De te betalen rente bedraagt 1-maands Euribor plus 150 basispunten (2017: 1-maands Euribor plus 150 basispunten) verhoogd met 25 basispunten voor het niet opgenomen deel van de rekeningcourant-faciliteit.

### **Reële waarde**

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan.

De reële waarde van de leningenportefeuille is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 EUR 80,6 miljoen (2017: EUR 84,5 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van de geldende swapcurve ultimo van betreffend boekjaar. De swapcurve geeft de relatie weer tussen de looptijd van een swap-contract en de daarbij horende swap-rente.

Voor de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de paragraaf renterisico en kasstroomrisico.

## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2018 bestaan er geen investeringsverplichtingen.

### Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij Laurens Wonen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. Het tarief geldt per € 1000,- WOZ waarde en dient nog nader te worden bepaald.

### Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2019 dient nog te worden bepaald.

### Verhuurderheffing

Met de verhuurderheffing is in de meerjaren doorrekening rekening gehouden. De verhuurderheffing wordt berekend over de totale woz waarde van de woningen verminderd met 50 maal de gemiddelde waarde van de woningen. Het tarief 2019 bedraagt 0.561 %. Het tarief loopt op tot 0,563 % in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,537 %.

## Meerjarige financiële verplichtingen

### Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpacht-verplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt EUR 0. Laurens Wonen heeft deze verplichtingen afgekocht tot een datum van 2033 of later.

### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2018 EUR 2,3 miljoen (2017: EUR 2,5 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.



## Toelichting op de gescheiden balans inzake DAEB en niet-DAEB

Activa	DAEB		Niet DAEB		Geconsolideerd	
DAEB-vastgoed in exploitatie	207.151.241				207.151.241	
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie			18.925.542		18.925.542	
Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen expl.	<u>434.065</u>				<u>434.065</u>	
		207.585.306		18.925.542		226.510.848
Onroerende en roerende zaken ten dienste ...	<u>486.368</u>		<u>33.118</u>		<u>519.486</u>	
		486.368		33.118		519.486
Deelneming NDAEB-tak	8.964.173				0	
Latente belastingverplichtingen	1.339.528		91.212		1.430.740	
Interne lening DAEB/NDAEB	<u>6.974.000</u>				<u>0</u>	
		17.277.701		91.212		1.430.740
Huurdebiteuren	35.404		2.411		37.815	
Belastingen	493.699		33.617		527.316	
Overige vorderingen	681.151		46.381		727.532	
Overlopende activa	<u>126.777</u>		<u>8.633</u>		<u>135.410</u>	
		1.337.031		91.042		1.428.073
Liquide middelen	<u>12.124.743</u>		<u>1.327.085</u>		<u>13.451.828</u>	
<b>Totaal activa</b>	<b><u>238.811.149</u></b>		<b><u>20.467.999</u></b>		<b><u>243.340.975</u></b>	
<b>Passiva</b>						
Herwaarderingsreserve	118.308.964		9.210.811		118.308.964	
Overige reserves	26.235.773		-3.160.806		26.235.773	
Resultaat van het boekjaar	<u>27.741.926</u>		<u>2.914.168</u>		<u>27.741.926</u>	
		172.286.663		8.964.173		172.286.663
Latente belastingen	1.172.557		79.843		1.252.400	
Overige	<u>662.427</u>		<u>45.106</u>		<u>707.533</u>	
		1.834.984		124.949		1.959.933
Schulden/leningen kredietinstellingen	54.890.742		3.737.654		58.628.396	
Overige schulden	5.174.650		352.355		5.527.005	
Interne lening DAEB/NDAEB			<u>6.974.000</u>		<u>0</u>	
		60.065.392		11.064.009		64.155.401
Schulden aan kredietinstellingen	1.737.903		118.338		1.856.241	
Schulden aan leveranciers	1.007.328		68.592		1.075.920	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	287.127		19.551		306.678	
Schulden ter zake van pensioenen	22.936		1.562		24.498	
Overige schulden	4.983		339		5.322	
Overlopende passiva	<u>1.563.833</u>		<u>106.486</u>		<u>1.670.319</u>	
		4.624.110		314.868		4.938.978
<b>Totaal passiva</b>	<b><u>238.811.149</u></b>		<b><u>20.467.999</u></b>		<b><u>243.340.975</u></b>	

## Toelichting op de winst- en verliesrekening inzake DAEB en niet-DAEB

	<u>DAEB</u>	<u>Niet DAEB</u>	<u>Geconsolideerd</u>
Huuropbrengsten	13.835.124	928.138	14.763.262
Opbrengsten servicecontracten	1.743.942	67.509	1.811.451
Lasten servicecontracten	-1.927.943	-86.223	-2.014.166
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.386.420	-162.497	-2.548.917
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.532.843	-53.888	-3.586.731
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-2.085.965</u>	<u>-242.653</u>	<u>-2.328.618</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	5.645.895	450.386	6.096.281
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>22.243.845</u>	<u>2.805.953</u>	<u>25.049.798</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	22.243.845	2.805.953	25.049.798
Opbrengsten overige activiteiten	457.826	32.524	490.350
Kosten overige activiteiten	<u>-740.654</u>	<u>-50.433</u>	<u>-791.087</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	-282.828	-17.909	-300.737
<b>Leefbaarheid</b>	-24.872	-362	-25.234
Waardeveranderingen van derivaten	-376.894	-25.664	-402.558
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	137.825	692	10.856
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.412.277</u>	<u>-291.919</u>	<u>-2.576.535</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	-2.651.346	-316.891	-2.968.237
<b>Resultaat voor belastingen</b>	24.930.694	2.921.177	27.851.871
Resultaat NDAEB	2.914.168		0
Eliminatie resultaat NDAEB			0
Belastingen	<u>-102.936</u>	<u>-7.009</u>	<u>-109.945</u>
<b>Nettoresultaat</b>	<u>27.741.926</u>	<u>2.914.168</u>	<u>27.741.926</u>

## Toelichting op het gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

	<u>DAEB</u>	<u>Niet DAEB</u>	<u>Geconsolideerd</u>
<b>(A) Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huurontvangsten	13.945.399	949.579	14.894.978
Vergoedingen	1.911.339	130.148	2.041.487
Overige bedrijfsontvangsten	1.631.946	111.123	1.743.069
Ontvangen interest	127.661		
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u><b>17.616.345</b></u>	<u><b>1.190.850</b></u>	<u><b>18.679.534</b></u>
<b>Uitgaven:</b>			
Betalingen aan werknemers	-3.005.387	-204.645	-3.210.032
Onderhoudsuitgaven	-2.432.689	-165.648	-2.598.337
Overige bedrijfsuitgaven	-3.947.275	-268.780	-4.216.055
Betaalde interest	-2.502.434	-298.058	-2.672.831
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-119.324	-12.275	-131.599
Verhuurderheffing	-1.006.990	-68.569	-1.075.559
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-33.832	-2.304	-36.136
Vennootschapsbelasting	4.237	288	4.525
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u><b>-13.043.694</b></u>	<u><b>-1.019.991</b></u>	<u><b>-13.936.024</b></u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.572.651</b>	<b>170.859</b>	<b>4.743.510</b>
<b>(B) (des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Investerings overig	-373.985	-25.466	-399.451
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<u><b>-373.985</b></u>	<u><b>-25.466</b></u>	<u><b>-399.451</b></u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u><b>-373.985</b></u>	<u><b>-25.466</b></u>	<u><b>-399.451</b></u>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Uitgaand</b>			
Aflossing geborgde leningen	-2.856.138	-194.482	-3.050.620
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<u><b>-2.856.138</b></u>	<u><b>-194.482</b></u>	<u><b>-3.050.620</b></u>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>1.342.528</b>	<b>-49.089</b>	<b>1.293.439</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.782.215	1.376.174	12.158.389
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>12.124.743</u>	<u>1.327.085</u>	<u>13.451.828</u>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<u><b>1.342.528</b></u>	<u><b>-49.089</b></u>	<u><b>1.293.439</b></u>

## Toelichting op te onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

### 10 Huuropbrengsten

	2018 EUR	2017 EUR
Nettohuur	14.847.234	14.647.632
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-83.972	-104.512
	<hr/>	<hr/>
	14.763.262	14.543.120
	<hr/>	<hr/>
Huurderving in % van de nettohuur	0,57%	0,71%

De nettohuur is per 1 juli 2018 verhoogd met gemiddeld 2,32 (2017: 1,26%).

### 11 Opbrengsten servicecontracten

	2018 EUR	2017 EUR
Opbrengsten servicecontracten	1.831.218	1.752.431
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	- 19.767	0
	<hr/>	<hr/>
	1.811.451	1.752.431

### 12 Lasten servicecontracten

	2018 EUR	2017 EUR
Lasten servicecontracten	2.014.166	1.742.796

### 13 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018 EUR	2017 EUR
Toegerekende organisatiekosten	2.548.917	2.215.588
Overige	0	9.894
	<b>2.548.917</b>	<b>2.225.482</b>

### 14 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018 EUR	2017 EUR
Planmatig onderhoud	2.172.806	1.426.919
Mutatie onderhoud, reparatie/ kalchten onderhoud	1.036.462	984.116
Toegerekende organisatiekosten	377.463	467.881
	<b>3.586.731</b>	<b>2.878.916</b>

### 15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018 EUR	2017 EUR
Belasting exploitatie	724.072	708.641
Verzekeringen	55.968	54.345
Contributies	24.424	31.287
Algemeen beheerkosten VvE's	125.966	112.379
Verhuurderheffing	1.077.099	927.941
Overige	321.089	133.551
	<b>2.328.618</b>	<b>1.968.144</b>

## 17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018 EUR	2017 EUR
DAEB vastgoed in exploitatie	22.243.845	-8.231.227
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.805.953	12.815.057
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>25.049.789</b>	4.583.830
	<hr/>	<hr/>

Deze last betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief Het effect van onrendabele investeringen), die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

### 17.1 Personeelskosten Lonen en salarissen

	2018 EUR	2017 EUR
Salarissen	1.726.356	1.888.447
Sociale lasten	246.154	292.771
Pensioenlasten	292.376	291.445
	<hr/>	<hr/>
	<b>2.264.886</b>	2.472.663
	<hr/>	<hr/>

### Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief uitzendkrachten) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren, 31,1 (2017: 33,4). De onderverdeling naar de verschillende functionele gebieden is als volgt:

Gemiddelde fte's	2018	2017
Wonen/verhuur	11,8	11,6
Onderhoud	8,6	10,8
Staf en financiën	10,7	11,0
	<hr/>	<hr/>
	<b>31,1</b>	33,4
	<hr/>	<hr/>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

## Overige personeelskosten

	2018 EUR	2017 EUR
Uitzendkrachten	930.362	563.632
Ontvangen ziekengeld	- 172.428	- 83.864
	71.374	
Opleidingskosten		49.185
	44.201	
Verzekeringen personeel		74.189
	33.402	
Overige		101.853
	<b>906.911</b>	<b>704.995</b>

## Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds heeft een looptijd van onbepaalde tijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende.

- Indexatie geeft wel aanleiding tot premieaanpassingen.
- Premiereductie of -terugstorting vindt plaats indien en voor zover sprake is van een dekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft.
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de instelling overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Ultimo 2018 bedroeg de dekkingsgraad van SPW 115,9% (2017: 113,4%) (Bron: website SPW). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 125% (Bron: website SPW). Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

## 17.2 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2018 EUR	2017 EUR
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	101.529	112.809
	<b>101.529</b>	<b>112.809</b>

## 18 Opbrengsten overige activiteiten

	2018 EUR	2017 EUR
Opbrengsten overige activiteiten	490.349	1.677.245

## 19 Kosten overige activiteiten

	2018 EUR	2017 EUR
Kosten overige activiteiten	791.087	1.237.801

## 21 Waardeveranderingen van derivaten

Omschrijving	2018 EUR	2017 EUR
Derivaten	402.558	870.592
	<b>402.558</b>	<b>870.592</b>

## 22 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018 EUR	2017 EUR
Deposito's en spaarrekeningen	10.857	0

## 23 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018 EUR	2017 EUR
Leningen overheid en kredietinstellingen	2.517.981	2.692.088
Rente Amortisatie	45.769	45.769
Kredietinstellingen	447	326
Overige	12.339	9.436
	<b>2.576.535</b>	<b>2.747.619</b>



## 24 Belastingen

Omschrijving	2018 EUR	2017 EUR
Belastingresultaat huidig boekjaar	285.420	-
Mutatie compensabele verliezen	23.779	588.211
Mutatie tijdelijke verschillen	-419.144	451.933
	<b>109.945</b>	<b>1.040.144</b>

Het belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). De belastinglast in de winst-en verliesrekening over 2018 bedraagt € 285.420. De acute belastingdruk is als volgt te bepalen:

		2018 EUR
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening		27.851.871
- af:		
- Fiscaal hogere afschrijving op activa	1.286.321	
- Fiscaal geen onttrekking voorziening loopbaanontwikkeling	8.154	
- Fiscaal geen ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	25.049.798	
- Fiscaal geen waardeveranderingen 'embedded derivaten "	402.558	
		26.746.831
- bij:		
- Fiscaal geen aftrek heffing saneringssteun	131.599	
- Gemengde kosten	6.921	
- Fiscaal per saldo vrijval (dls)agio leningen o/g	63.660	
		202.180
- Belastbare winst 2018		1.307.220
- af: verliesverrekening		125.541
Belastbaar bedrag 2018		1.181.679

Dit leidt tot een bedrag aan vennootschapsbelasting van € 285.420

## Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de instelling en met Stichting Laurens, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt Laurens Wonen goederen en diensten van en aan verbonden partijen. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. Per 31 december 2018 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen EUR 0,59 miljoen terwijl de schulden aan verbonden partijen EUR 0 bedroegen.

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in de note Bezoldiging bestuurders en commissarissen.

## Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. en Verstegen Accountants zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Laurens Wonen, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen, die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel

	<b>2018 Verstegen Accountants EUR</b>	<b>2017 KPMG Accountants N.V. EUR</b>
Onderzoek van de jaarrekeningen : Verstegen Accountants	52.620	146.124
Controle dVi : Verstegen Accountants	4.531	11.000
Kosten terzake afwikkeling en overdracht KPMG	41.200	0
2:382a lid 1 en 2 BW.	<b>98.351</b>	<b>157.124</b>

## Kasstroomoverzicht

De in het kasstroomoverzicht verantwoorde kasstromen benaderen over het algemeen de bedragen, zoals opgenomen in de winst- en verliesrekening. Een aantal posten in de winst- en verliesrekening bevatten ook niet-kasstromen die niet terugkomen in het kasstroomoverzicht. Dit betreft met name de post 'Belastingen'. Voor verdere informatie omtrent de verschillen in kasstromen tussen 2018 en 2017, wordt verwezen naar het kasstroomoverzicht.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum die nader toegelicht of verwerkt moeten worden.

## Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Laurens Wonen van toepassing zijnde regelgeving: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De specifieke bezoldigingsmaximum zoals deze geldt voor Laurens Wonen bedraagt voor 2018 € 118.000 gebaseerd op bezoldigingsklasse D.

De voormalig directeur van Laurens Wonen verdiende meer dan de gestelde norm, met ingang van 2017 zou de bezoldiging binnen een periode van drie jaar teruggebracht worden naar het wettelijk bezoldigingsmaximum. Mevrouw Vermaas is per 1 april 2018 uit dienst getreden. De uitkering wegens beëindiging dienstverband valt binnen de kaders die de WNT hieraan stelt.

Op 1 januari 2018 is de heer Huizer aangetreden als voorzitter van de raad van bestuur. Deze aanstelling is voor Laurens Wonen onbezoldigd. De bestuurder is voltijds in dienst van Stichting Laurens. Over 2018 heeft geen doorbelasting vanuit Stichting Laurens plaatsgevonden.

De dagelijkse leiding van Laurens Wonen is gedelegeerd aan directeur a.i. de heer A. Phiferons. Zijn bezoldiging valt binnen de kaders voor leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

In 2019 is gebleken dat bij de benoeming van de voorzitter van de RvC de heer Van den Akker ten onrechte is nagelaten een zienswijze te vragen bij de Aw inzake zijn benoeming. Hiermee is niet voldaan aan de vereisten van de Woningwet. De heer Van den Akker heeft zich ingezet als voorzitter van de RvC. Zijn bezoldiging is op reguliere wijze vermeld bij de WNT verantwoording op de volgende bladzijden.

1. De informatie in het kader van de WNT is als volgt:

bedragen x € 1	C. Vermaas
<b>Functiegegevens</b>	directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01 – 31-01
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.517
Beloningen betaalbaar op termijn	1.552
<i>Subtotaal</i>	<i>10.069</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.237
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>10.069</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	nvt
<b>Gegevens 2017</b>	
<b>Functiegegevens</b>	directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.840
Beloningen betaalbaar op termijn	18.530
<i>Subtotaal</i>	<i>121.370</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	114.000
<b>Totale bezoldiging</b>	121.370 Sprake van overgangsrecht

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN


 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2019**

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

bedragen x € 1		A. Phiferons	
Functiegegevens		Directeur a.i.	
Kalenderjaar	2018	2017	
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01-31/12	nvt	
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	12	nvt	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182	nvt	
Maxima op basis van de normbedragen per maand			
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 266.400	nvt	
Bezoldiging			
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	€ 107		
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 196.630	nvt	
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 196.630		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	nvt		
<b>Totale bezoldiging, exclusief BTW</b>	<b>€ 196.630</b>		
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	nvt		

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN


 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2019**

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	T. van den Akker	H. Hollander	P. Rutte	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	13.600	9.100	9.100	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.700	11.800	11.800	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Gegevens 2017</b>				
bedragen x € 1	T. van den Akker	H. Hollander	P. Rutte	A. Alderliesten
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12	1/03-31/12	1/03-31/12	01/01-31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	8.780	8.780	8.780	13.165
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.400	11.400	11.400	17.100

1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder

NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
J. Huizer	Bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2019**

## 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

bedragen x € 1	C. Vermaas
<b>Functiegegevens</b>	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	directeur
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2018
<b>Ontslaguitkering</b>	
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	68.271
<b>Individueel toepasselijk maximum</b>	
	75.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	68.271
Waarvan betaald in 2018	68.271
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

## 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



Ondertekening van jaarverslag 2018 inclusief volkshuisvestelijk verslag en jaarrekening 2018 door bestuur en raad van commissarissen als bedoeld in Statuten artikel 29.5.

Rotterdam, 24 juni 2019

Was getekend:

directeur-bestuurder

De heer R.H.A. de Boer:

raad van commissarissen:

De heer H. Hollander

De heer P. Rutte

Mevrouw P.J.M. Brackel-Burgemeester



### III Overige gegevens

#### **Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming**

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

#### **Controleverklaring**

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant is op de volgende bladzijde opgenomen.