



Jaarverslag Laurens Wonen 2019



Inhoud

Voorwoord	4
I Bestuursverslag	6
1. Bestuursverslag en Governancestructuur	7
1.1 Bestuurlijke Organisatie	7
1.2 Prestaties in 2019	9
1.3 Rapportages en extern toezicht	14
1.4 Verwachtingen en conclusies	16
1.5 Verklaring van het bestuur	17
II Verslag raad van commissarissen	18
2. Verslag raad van commissarissen	19
2.1 Raad van commissarissen	19
2.2 Toepassing Governancecode	20
2.3 Deskundigheid en samenstelling	21
2.4 Onafhankelijkheid	23
2.5 Vergaderingen, besluiten en gespreksonderwerpen	23
2.6 Evaluatie	25
2.7 Auditcommissie	25
2.8 Remuneratiecommissie	26
2.9 Vergoeding	27
2.10 De raad van commissarissen als werkgever	27
2.11 Relaties en verbindingen	27
2.12 Doorkijk naar 2020	27
2.13 Verklaring raad van commissarissen	28
III Organisatie	29
3 Organisatie en medezeggenschap	30
3.1 Organisatie	30
3.2 Medezeggenschap 2019	33
3.3 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen	34
3.4 Geschillenadviescommissie	35
3.5 Ontvlechting	35
3.6 ICT ontwikkeling	35
IV Volkshuisvestingsverslag	36
4. Samenwerking	37
4.1 Gemeenten	37
4.2 Verslag van de Overkoepelende Huurderscommissie (OHC)	37
4.3 Corporaties	39
4.4 Verslag van Samen & Anders	39
5 Huren en verhuren	41

5.1 Ontwikkelingen doelgroep	41
5.2 Verhuur en Beheer	41
5.3 Verantwoordingen Verhuur	44
5.4 Huurverhoging 2019	45
5.5 Langer Thuis	45
6. Goed Wonen	46
6.1 Leefbaarheid & sociaal beheer	46
6.2 Onderhoud	48
7. Nieuwbouw en Renovatie	50
V Financieel Verslag	52
8. Risicoparagraaf	53
9. Financiële continuïteit	60
VI Jaarrekening	69
Balans per 31 december 2019: geconsolideerd	70
Winst-en-verliesrekening over 2019; geconsolideerd	72
Kasstroomoverzicht volgens directe methode over 2019	73
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	75
Toelichting op te onderscheiden posten van de balans	97
Toelichting op de gescheiden balans inzake DAEB en niet-DAEB	114
Toelichting op de winst- en verliesrekening inzake DAEB en niet-DAEB	116
Toelichting op het gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	118
Toelichting op te onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	120
Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector	127
VII Overige gegevens	130

Voorwoord

Laurens Wonen is met ongeveer 2.400 woningen zelfstandige en onzelfstandige woningen een relatief kleine corporatie, maar levert als categorale corporatie een belangrijke bijdrage aan het huisvesten van ouderen in Rotterdam en Barendrecht.

Vanaf 1 januari 2019 zijn we statutair niet meer verbonden aan Stichting Laurens en gestart met de afbouw van de dienstverlening die Laurens Wonen uitvoerde voor hen. Per 1 januari 2020 is deze beëindigd. In juni 2019 is een "eigen" directeur-bestuurder gestart. Dat betekent niet dat wij onze rug toekeren naar Laurens Zorg.

Laurens Wonen en Laurens Zorg werken ook in de toekomst samen.

Een nieuwe start met eigen beleid vraagt om een vernieuwde identiteit en een nieuwe naam. De keuze is daarbij gevallen op MaasWonen. Wij hebben de ambitie om een *professionele innovatieve senioren huisvester* te worden.

MaasWonen wil een *professionele organisatie* zijn. Wij weten dat wij op enkele terreinen daar nog in moeten groeien. Onze toezichthouder, de Aw, heeft ons daar terecht op gewezen. Wij willen de PDCA-cyclus en vastgoedsturing naar een hoger niveau tillen. In 2020 laten we conditiemetingen voor ons bezit uitvoeren. We maken een nieuwe portefeuillestrategie die de basis gaat leggen voor onze meerjarenbegroting. We treffen de voorbereidingen voor een nieuw primair systeem dat onze ambities rond bedrijfsvoering mogelijk gaat maken. Wij zorgen dat onze bedrijfsvoering rond financiële beheersing en vastgoedsturing een forse kwaliteitsslag gaat maken.

MaasWonen wil een *innovatieve organisatie* zijn. Wij zien dat onze huurderspopulatie ouder wordt en langer thuis blijft wonen. Het aanbod van de keten – Thuiszorg-Verzorgingshuis-Verpleeghuis – bestaat niet meer. Eenieder blijft Langer Thuis Wonen, totdat opname volgt in een verpleeghuis. Een groeiende zorgbehoefte bij onze huurders is het gevolg. Hierdoor ontstaat extra druk op de leefbaarheid binnen onze gebouwen. De overheid wil dat deze sociale problematiek lokaal wordt opgelost maar deze mechanismen zijn er nog niet. MaasWonen wil het netwerk dat er nu is optimaal benutten en uitbreiden zodat we een netwerkorganisatie zijn die samen met sociale partners samenwerkt om activiteiten rond zorg, welzijn en wonen optimaal op elkaar af te stemmen. In 2020 gaan wij een aantal pilots starten om in de praktijk te onderzoeken welke kansen we nu nog onbenut laten. Onze kennis en ervaringen zullen wij gaan delen, ook met reguliere woningcorporaties. Gezien de demografische ontwikkelingen krijgt elke corporatie te maken met de vergrijzing. Met onze afkomst (Laurens Zorg) en onze langjarige ervaring als senioren huisvester zijn wij de aangewezen partij om op dit vlak vernieuwend te zijn en oplossingen aan te reiken aan de maatschappij.

Onze motivatie;

Goed wonen doet ertoe. Geen huis maar een thuis. Een thuis bieden dat beschermt, zorg garandeert, in een aantrekkelijke en veilige omgeving. Samen met anderen vitale woongemeenschappen creëren die resulteren in saamhorigheid en welbevinden. Op een mooie manier oud worden vraagt immers aandacht. Goethe zei: 'het is geen kunst oud te worden, het is een kunst ermee te leven'. Wij willen die kunst graag in de meest positieve zin verkennen.

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.

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 en Barendrecht.

Onze missie luidt: "Laurens Wonen biedt ouderen en kwetsbaren met een lager besteedbaar inkomen een thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden."

Onze strategische visie is: "Goed wonen doet ertoe. 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."

Vanuit onze huurder gezien: "We willen erbij blijven horen, mee kunnen doen en het contact met de buurt en de omgeving niet verliezen. We willen en/of kunnen niet altijd een beroep doen op familie of vrienden. We willen zolang mogelijk de regie houden over het eigen leven."

Vanuit onze organisatie zeggen wij: "Goed wonen is persoonlijk, daarom staat in onze dienstverlening de persoonlijke benadering aan de klant centraal. Goed wonen betekent een goede woning in een vitale buurt, daarom hebben we aandacht voor de omgeving. We kunnen dat niet alleen, we faciliteren het langer thuis wonen, in samenwerking met zorgpartijen, welzijnspartijen en vrijwilligers."

Hieruit destilleren wij twee kernbegrippen als grondslag voor onze strategie: "wonen" en "welbevinden".

Bestuur

Per 1 juni 2019 is Richard de Boer benoemd als directeur-bestuurder van Laurens Wonen. Richard de Boer bekleedt geen nevenfuncties. De bezoldiging voor de directeur-bestuurder valt binnen WNT categorie D. Zijn bezoldiging in 2019 bedroeg € 67.415,-. In het kader van permanente educatie heeft hij in 2019 13 punten behaald. Richard de Boer is in 2019 gestart met de opleiding Corporatiebestuurder 21^{ste} eeuw, deze wordt in 2020 afgerond en zal 40 PE punten opleveren.

Tot de komst van Richard de Boer kende Laurens Wonen een governance structuur waarbij directie en bestuur door twee personen werd ingevuld.

Het bestuur was tot 1 juni 2019 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 2019 heeft Hans Huizer geen punten in het kader van permanente educatie behaald.

André Phiferons was interim-directeur Laurens Wonen van 1 januari 2018 tot 1 juni 2019. Onder zijn leiding waren de aandachtsgebieden in de eerste helft van 2019:

- voorbereiden organisatieverandering;
- afbouwen van de dienstverlening aan Stichting Laurens;
- voorbereiden investeringsopgaves Woongebouw Bertrand Russel en Simeon & Anna
- voorbereiden van de visitatie

In de 2e helft van 2019 waren de aandachtsgebieden:

- starten renovatie woongebouw Bertrand Russel
- verbeteren kwaliteit P&C cyclus
- verbeteren kwaliteit risicomanagement
- opstellen strategisch beleidsplan
- beleidsplan Programma Langer Thuis

- begeleiden governance inspectie uitgevoerd door de Aw
- afhandelen enkele verbeterpunten Aw
- afronden beëindiging dienstverlening aan Stichting Laurens
- begeleiden van de visitatie uitgevoerd door Ecorys
- prestatie afspraken gemeente Rotterdam
- samenwerking met OHC om deze om te zetten naar een stichting

Laurens Wonen onderschrijft de Governancecode 2020 en voldoet aan de principes.

Organisatie

Per 31 december 2019 zijn 30 medewerkers verdeeld over 28,31 fte in dienst bij Laurens Wonen. Vanwege de beëindiging van de dienstverlening aan zorgorganisatie Laurens werken zij in een nieuwe structuur. In hoofdstuk 3.1 wordt ingegaan op het nieuwe organisatieontwerp en het sociaal plan dat werd afgesloten om de gevolgen van het verlies van werk en omzet op te vangen.

1.2 Prestaties in 2019

Beheer en Innovatie

Laurens Wonen is een compacte corporatie met een hoog kennisniveau van dienstverlening aan oudere bewoners. De opgaven van het langer thuis wonen zorgen voor uitdagingen als het gaat om leefbaarheid en dit is precies het gebied waar Laurens Wonen veel kennis van heeft. Juist door onze korte lijnen kunnen wij innovatief zijn. Zo is Laurens Wonen samen met Laurens Zorg in 2016 het project sociale Samen & Anders gestart waar bewoners in een verpleeghuis worden gehuisvest met de afspraak om zich in te zetten voor de bewoners met zorgbehoefte.

In 2019 is de effectencalculator gepresenteerd door het Expertisecentrum Maatschappelijke Innovatie (EMI) waarin het effect van Samen & Anders is berekend. Gebleken is dat voor iedere euro uitgegeven, er 4 euro wordt bespaard doordat minder gebruik wordt gemaakt van zorg. Samen & Anders en de wederkerigheid van bewoners onderling werkt dus. Het lastige is wel dat de investering geen rendement oplevert voor ons maar wel voor de zorgverzekeraar. In 2019 is onderzocht hoe hier een betere businesscase van gemaakt kan worden. Het scenario waarbij de zorgverzekeraars ons tegemoet komen in de kosten blijkt vooralsnog niet haalbaar.

De geleerde lessen uit het project Samen & Anders worden gebruikt om het Programma Langer Thuis mede vorm te geven. Hiertoe is in november 2019 een strategisch beleidsplan opgesteld. In 2020 wordt het Programma Langer Thuis door middel van pilots in 3 woongebouwen vormgegeven. Het doel van het Programma Langer Thuis is de leefbaarheid in de woongebouwen te verbeteren door onder meer eenzaamheid tegen te gaan en wederkerigheid te stimuleren. Dit wordt bereikt door het ontwikkelen van een aantal concepten waar onze huurders per complex uit kunnen kiezen. Dit doet Laurens Wonen niet alleen, maar samen met onze huurders, zorgpartijen, welzijnspartijen en de gemeente.

Laurens Wonen is gestart met het renoveren van wooncomplex Bertrand Russell. Bijzonder aan deze renovatie is dat met iedere bewoner persoonlijk een 'warme opname' is gedaan. De renovatie wordt in 2020 afgerond waarbij de woonkwaliteit en energieprestatie van het woongebouw weer toekomstbestendig is gemaakt. Woongebouw Anatole France wordt via dezelfde systematiek en met dezelfde kwaliteit gerenoveerd. Beoogd wordt uiterlijk in 2021 met deze renovatie te starten.

De verbinding met de stakeholders is verder uitgebouwd. Met de overkoepelende huurdersorganisatie zijn in 2019 stappen gezet om de huurdersorganisatie om te zetten naar een stichting. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting uit de woningwet en bovendien worden hierdoor mogelijkheden gecreëerd voor het verder professionaliseren van de overkoepelende huurdersorganisatie. Deze stap is nodig om de huurders middels de stichting te laten participeren in het Programma Langer Thuis. Daarnaast is voor het eerst een stakeholders bijeenkomst georganiseerd in juni 2019.

Project Simeon en Anna, ook bekend als project Veldstraat, in Rotterdam-Zuid (NPRZ gebied), heeft grote stappen gemaakt in de voorbereiding. De indeling van het project is bekend, de eerste ontwerpen zijn gereed.

De huurverhoging is tijdig gerealiseerd met 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 2,8% voor woningen met een huur onder de streefhuur en 1% voor woningen met een huur op of boven de streefhuur.

Beleid en Bestuur

Hieronder wordt het onderscheid gemaakt tussen beleidsaspecten en bestuurlijke aangelegenheden. Bij bestuur worden ook de ontwikkelingen in de governance beschreven. Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Deze onderlinge samenhang moet ervoor zorgen dat de corporatie voldoende is ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's.

Beleid

In november 2019 heeft Laurens Wonen het strategisch beleidsplan Langer Thuis vastgesteld. Met dit plan worden de ondernemingsdoelstellingen gerealiseerd. Hierboven is reeds een toelichting gegeven op het Programma Langer Thuis dat in het strategisch beleidsplan wordt geïntroduceerd. Naast het strategisch beleidsplan zijn er uitgangspunten voor duurzaamheidsbeleid opgesteld.

Bestuur

De dienstverlening aan Stichting Laurens is in 2019 afgebouwd en per 31 december 2019 beëindigd. Hiermee is voldaan aan de afspraak zoals die met de Aw is gemaakt omtrent deze niet DAEB activiteit. Stichting Laurens is nog steeds een belangrijke huurder van vele intramurale complexen. Laurens Wonen zet deze duurzame band graag voort vanuit een reguliere huurder-verhuurder relatie. Bij een eigen identiteit hoort zoals in het voorwoord genoemd ook een nieuwe naam. Laurens Wonen gaat verder als MaasWonen, een Rotterdamse corporatie die 'gewoon bijzonder' is. Wij beogen een professionele, innovatieve senioren huisvester te zijn.

De Aw heeft een aantal verbeterpunten geformuleerd naar aanleiding van de governance inspectie op 1 oktober 2019. Wij herkennen ons in deze verbeterpunten en zijn er mee aan de slag gegaan. Zo heeft Laurens Wonen in 2019 een fraude risicoanalyse uitgevoerd. Er is gewerkt aan de verbetering van de datakwaliteit van dPi/dVi zoals die wordt opgeleverd aan de Aw en het WSW. De dPi was foutloos aangeleverd, zo heeft de Aw ons schriftelijk bevestigd. Onze inspanningen op dit terrein vertalen zich gelukkig in een significante verbetering. In 2020 wordt verder een organisatiescan uitgevoerd en wordt het strategisch portefeuillebeleid geactualiseerd.

Laurens Wonen heeft tijdig een bod uitgebracht voor de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam. De prestatieafspraken zijn in december 2019 ondertekend door de gemeente Rotterdam, de Overkoepelende Huurderscommissie en Laurens Wonen.

De governance structuur is net als in 2018, ook in 2019 verder verstevigd. Laurens Wonen is niet verplicht tot een onafhankelijk gepositioneerde controllersfunctie zoals bedoeld in de Woningwet. Laurens Wonen heeft dit in 2019 wel zo ingericht. Laurens Wonen heeft hiertoe ook een controllersstatuut opgesteld. Daarnaast is er een nieuwe integriteitscode en treasurystatuut opgesteld. Ook zijn in 2019 de laatste stappen voor het implementeren van de AVG doorlopen.

Laurens Wonen kent geen verbindingen.

Organisatie

Vanwege de beëindiging van de dienstverlening aan zorgorganisatie Laurens stond het afgelopen jaar in het teken van het herijken van de organisatie. In dat kader is gewerkt aan een strategische personeelsplanning, een herontwerp van de organisatie en het opstellen van een sociaal plan om de gevolgen van deze organisatieverandering op te vangen. Per 1 juli 2019 is het herontwerp van de organisatie geëffectueerd.

Per 1 juni 2019 werd de personele unie van bestuur met zorgorganisatie Laurens verbroken en startte een nieuwe periode voor de organisatie, voor het eerst onder leiding van een eigen directeur-bestuurder.

Financiën

De jaarrekening en het jaarverslag 2018 zijn opgesteld en door de raad van commissarissen vastgesteld. De dVi is tijdig ingediend en kwalitatief in orde bevonden.

De treasurycommissie is twee keer bijeengekomen. Er wordt gehandeld volgens het treasurystatuut en het goedgekeurde treasuryjaarplan. Onder andere het omzetten van een derivaat is aan de orde geweest in de treasurycommissie. In overleg met de Aw en het WSW is deze ambitie tot nader order opgeschort.

De begroting 2020 en bijbehorende meerjarenbegroting 2021-2029 zijn opgesteld, goedgekeurd en vastgesteld. De begroting is in een nieuw format gepresenteerd dat een goede opmaat biedt om hierop te rapporteren in kwartaalrapportages. Zowel de jaarrekening als de begroting is gedeeld met de huurdersorganisatie. De dPi 2019 is tijdig ingediend en kwalitatief in orde bevonden.

De Aw heeft in 2019 geconcludeerd dat Laurens Wonen in 2018 passend heeft toegewezen.

Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat in 2020 de beslissing is genomen om de huidige administratieve scheiding te handhaven. In 2018 is een overgang naar het verlicht regime overwogen om de administratieve lasten te beperken. Uiteindelijk zijn wij tot de conclusie gekomen dat de volkshuisvestelijke argumenten leidend moeten zijn en dat de middeninkomens in ons werkgebied ook betaalbare huisvesting aangeboden moet worden. De gemeente Rotterdam kiest ook nadrukkelijk voor dit beleid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich opnieuw door een sterk aangetrokken woningmarkt in de regio ten opzichte van 2018. 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 vastgoedportefeuille is met € 33 mln. gegroeid naar een waarde van € 259 mln. Dit betreft een waardegroei van 14,9%.

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.

In hoofdstuk VI Jaarrekening wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de marktwaardering 2019 ten opzichte van de marktwaardering 2018. De marktwaarde van het totale bezit is toegenomen met € 33.727.496 van € 226.076.783 per ultimo 2018 naar € 259.804.279. De toename van de marktwaarde 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 waarderen marktwaarde (Fakton) bij de waardering van het woningbezit en anderzijds door veranderingen in de marktontwikkelingen bij de toepassing van de full-waardering (BOG-bezit en de ZOG-panden). Om deze verschillen tussen de jaren enigszins te kunnen duiden is de verschillenanalyse opgezet. Daarin wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de marktwaardering 2019 ten opzichte van de marktwaardering 2018.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt grotendeels 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.

Maatschappelijke investeringen

Laurens Wonen is geen commerciële belegger of commerciële verhuurder. Daarom investeert Laurens Wonen in maatschappelijke behoeften. Het beleid zoals door Laurens Wonen in overleg met maatschappelijke partijen geformuleerd en uitgevoerd leidt tot lagere inkomsten dan als commerciële partij mogelijk het geval zou zijn. Deze maatschappelijke behoeften leiden tot maatschappelijke investeringen door Laurens Wonen op de volgende beleidsmatige thema's;

- Beschikbaarheid; het beschikbaar houden van sociale huurwoningen vanwege de aanwezige behoefte daaraan in de maatschappij, doorexploiteren bezit en niet afstoten of uitponden.
- Betaalbaarheid; het niet vragen van markthuren maar de huren afstemmen op de vraag vanuit de in de maatschappij aanwezige doelgroepen van beleid.
- Kwaliteit; de investeringen in onderhoud, verbetering en verduurzaming afstemmen op de vraag vanuit de doelgroep van Laurens Wonen, ouderen met een beperkt inkomen. Daarom investeert Laurens Wonen in toe- en doorgankelijkheid, in comfort (b.v. goed te verwarmen), in aspecten vanuit het thema Langer Thuis (incl. mogelijkheden voor voorzieningen en activiteiten), in

energiebesparing (veelal onrendabele investeringen voor Laurens Wonen) en in veiligheid (fysiek en sociaal).

- Beheer; Laurens Wonen stemt haar (personele) inzet af op haar doelgroep. Laurens Wonen wil de dienstverlening aan haar (toekomstige) huurders afstemmen op de behoeften van de doelgroep ouderen. Dit betekent persoonlijke aandacht (niet alle dienstverlening digitaal bijvoorbeeld), aanspreekbaarheid van de verhuurder ter plaatse (in ieder woongebouw huismeestersinzet), individuele dienstverlening (zoveel mogelijk individuele bezichtigingen en afgestemde introductie bij nieuwe verhuringen), veel aandacht voor huurdersparticipatie (stimuleren bewonerscommissies en regelmatig overleg met woonconsulenten) en veel aandacht voor het mogelijk maken van voorzieningen en activiteiten.

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 2019 € 139 miljoen (ultimo 2018: € 114 miljoen) en is als volgt berekend:



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 door huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en vooral 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 zeer 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 beheer- en dienstverleningssituatie.

Dit betekent dat slechts ca. 53,6 % 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 2019

bedragen * € 1.000

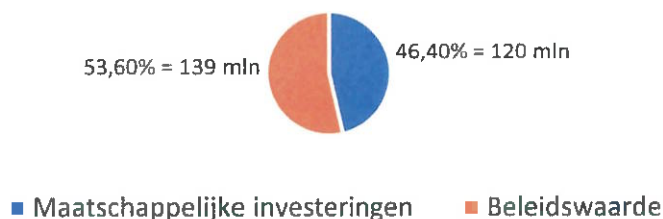
	2019		2018	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 259.804		€ 226.076
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -31.847		€ -41.201	
Betaalbaarheid (huren)	€ -45.479		€ -32.204	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -14.115		€ -11.488	
Beheer (beheerkosten)	€ -29.121		€ -27.646	
Beleidswaarde		€ 139.243		€ 113.537

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat Laurens Wonen vanuit haar eigen beleid dus niet de volledige marktwaarde van € 259 mln. zal realiseren. Deze volledige marktwaarde zou pas te realiseren zijn bij verkoop / uitponden van het bezit en bij het vragen van de wettelijk maximaal te realiseren huren per woning na huurderswisseling. Ook een lager kwaliteitsniveau van het bezit en een lager niveau van beheer / dienstverlening zouden bijdragen aan het volledig realiseren van de marktwaarde.

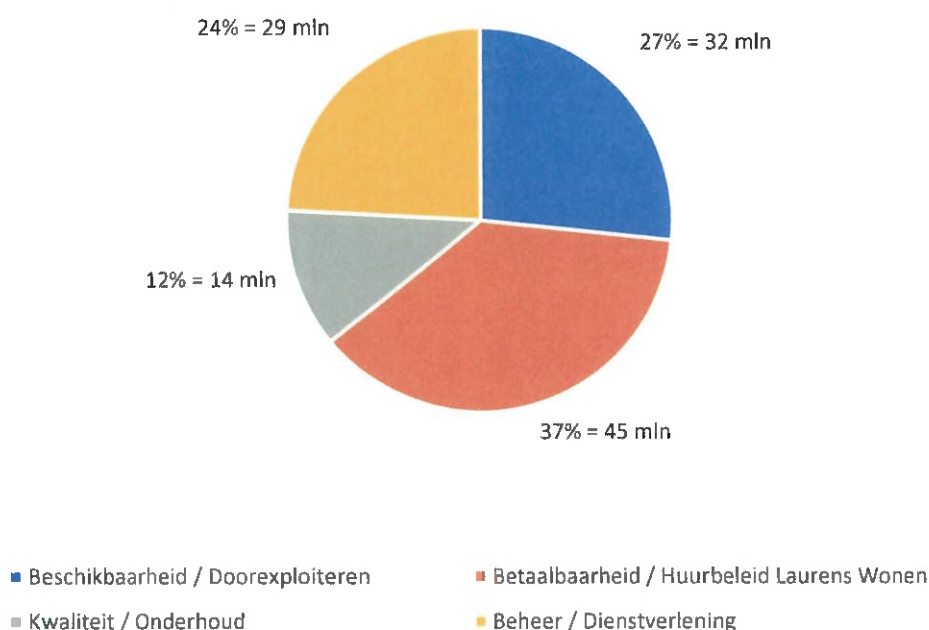
Laurens Wonen kiest er echter voor om, vanuit haar eigen beleidsopvattingen als Toegelaten Instelling volkshuisvesting, de marktwaarde deels in te zetten voor maatschappelijke investeringen (inzet € 120 mln.). Onderstaand is achtereenvolgens grafisch weergegeven hoe de beleidswaarde van € 139 mln. zich verhoudt tot de marktwaarde van € 259 mln. en vervolgens welke maatschappelijke investeringen Laurens Wonen doet in de verschillende maatschappelijke behoeften; het beschikbaar zijn en blijven van sociale huurwoningen (32 mln.), de betaalbaarheid van deze woningen voor de doelgroep (€ 45 mln.), de gewenste kwaliteit van het bezit en het gewenste onderhoudsniveau (€ 14 mln.) en tot slot een bij de doelgroep aansluitende vorm van beheer en dienstverlening (€ 29 mln.).

Grafisch

Marktwaarde 259 mln



Inzet 120 mln maatschappelijke investeringen



Stresstest

Laurens Wonen heeft per 31 december 2019 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. Vanwege dit type derivaat is geen stresstest noodzakelijk.

Deze renteswap is afgesloten om samen met het oorspronkelijke leningcontract, waarin een variabele rente is opgenomen, om te zetten naar een situatie met per saldo 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. Zoals reeds hierboven toegelicht heeft Laurens Wonen gepoogd deze renteswap door te laten zakken. In overleg met de Aw en het WSW is deze ambitie tot nader order opgeschort.

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 Aw is onze externe toezichthouder vanuit het oogpunt van rechtmatigheid, governance en integriteit. De Aw ziet toe op behoud van financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen. De Aw heeft in 2019 stappen gezet met het ministerie van BZK om tot een herziene Woningwet te komen waarbij de doelen in tact blijven maar het meer 'principle-based en risicogericht' wordt opgesteld. Daarnaast is er een toenemende focus op de invloed van houding en gedrag op het functioneren van de corporatie. Bij Laurens Wonen is in lijn hiermee naar aanleiding van de governance inspectie een organisatiescan uitgevoerd die naast de 'hard controls' zoals structuur en indeling ook ingaat op de 'soft controls' zoals cultuur en houding. De opbrengsten van de scan worden in 2020 gepresenteerd.

Het WSW is de borger van corporatieleningen. Het WSW bevordert dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn. Daarnaast beoordeelt en beheerst het WSW risico's voor het borgstelsel en verschaft inzicht hierin. Het WSW heeft in 2019 stappen gezet om het borgingsstelsel om te vormen zodat het meer toekomstbestendig is. Laurens Wonen heeft hier kennis van genomen via de informatiebijeenkomst van het WSW. Het WSW heeft ons gevraagd om in 2020 de conditie van ons bezit beter in kaart te brengen en de portefeuille strategie te actualiseren. Wij delen deze ambitie en geven daar invulling aan.

1.4 Verwachtingen en conclusies

Verwachtingen

Ontwikkelingen

Langer Thuis

Vanuit de overheid en gemeente zijn diverse maatregelen ingezet ten aanzien van het langer thuis wonen en is in 2019 de taskforce Wonen en Zorg opgericht. Laurens Wonen is in 2020 lokaal ambassadeur van deze taskforce geworden.

De gemeente Rotterdam loopt hierin voorop en heeft in 2019 de voorbereidingen getroffen middels het Langer Thuis akkoord. In dit akkoord wordt de ambitie weergegeven hoe om te gaan met de grote groei aan ouderen tot 2040. Laurens Wonen tekent hier ook aan mee.

Laurens Wonen beoogt met het eigen Programma Langer Thuis een bijdrage te leveren dat precies datgene biedt wat de overheids- en gemeentelijke programma's beogen. De mogelijkheid om de knelpunten die worden ervaren bij langer thuis wonen, zoals de fysieke leefomgeving, de mogelijkheden binnen de woning, maar ook eenzaamheid, het hoofd te bieden. Daarom wordt ook in 2020 door Laurens Wonen ingezet op het Programma Langer Thuis.

Ambities

In ons werkgebied zijn de gezamenlijke vermogens van de corporaties onvoldoende om de gewenste volkshuisvestelijke ambities te realiseren. Binnen het samenwerkingsverband de Maaskoepel is dit de conclusie van een studie. De vermogenspositie en kasstromen van Laurens Wonen zijn relatief goed, waarbij wij wel meer inzicht moeten gaan krijgen in de huidige conditie van ons bezit.

De verwachting is dat in 2020 een uitkomst wordt geboden in de discussie over het wel of niet afschaffen van de verhuurdersheffing. Meer ruimte bieden in de ratio's door het WSW zal slechts een tijdelijke oplossing zijn. Het betekent dat er tijdelijk meer geleend kan worden. Het zijn echter de exploitatie kasstromen die sterk geraakt worden door de verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting en de ATAD-regels. Net als de andere corporaties houdt Laurens Wonen de ontwikkelingen hieromtrent nauwgezet in de gaten en is via het lidmaatschap van de stuurgroep financiën van Aedes is onze directeur-bestuurder hier direct bij betrokken.

Samenwerking

In het kader van programma Langer Thuis heeft de samenwerking tussen Laurens Wonen, de gemeente Rotterdam, welzijnsorganisaties en andere Rotterdamse corporaties een verdieping gekregen. In 2020 wordt dit van harte voortgezet.

Conclusies

Laurens Wonen heeft in 2019 grote stappen heeft gezet om de interne organisatie op orde te krijgen. Dit is hard nodig, temeer we de ambitie hebben omdat wij een professionele innovatieve senioren huisvester willen zijn.

In dit jaarverslag is een toelichting van de financiële en niet-financiële prestatie-indicatoren en de personele aangelegenheden opgenomen. Er is aandacht voor de belangrijkste risico's met betrekking tot de realisatie van de strategie, de operationele activiteiten, de financiële processen en verslaglegging en compliance.

Het jaarverslag licht de kasstromen voor de middellange termijn toe, inclusief de uitwerking naar de kengetallen en ratio's. Het bestuursverslag is verenigbaar met de jaarrekening en bevat geen materiële afwijkingen.

1.5 Verklaring van het bestuur

De directeur-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 directeur-bestuurder verklaart bovendien dat alle middelen in het verslagjaar 2019 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 12 juni 2020

Wg

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. De raad bestond in 2019 uit:

- de heer T. van den Akker, tot 7 mei 2019, 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. Mevrouw P.J.M. Brackel-Burgemeester is per 21 mei 2019 aangetrokken als commissaris a.i. Zij heeft het profiel juridische zaken en organisatie. In mei 2019 is direct gestart met het werven van een nieuwe reguliere commissaris. In het eerste kwartaal van 2020 zijn twee nieuwe RvC leden benoemd. Mevrouw C. van de Wiel wordt ook lid van de Audit Commissie en mevrouw D. de Grave-Verkerk wordt ook voorzitter van de remuneratiecommissie en is benoemd namens de huurders. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven op beide benoemingen.. De raad is hiermee uitgebreid tot 4 commissarissen. Zo kan het profiel Zorg meer invulling krijgen, is er een tweede commissaris namens de huurders en is er meer menskracht om de toezichtsfunctie in te vullen zoals de Raad van Commissarissen beoogt.

De raad bestaat verder uit:

- de heer H. Hollander, voorzitter sinds 7 mei 2019, 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.

In 2019 is veel aandacht geweest over hoe de ontvlechting van Stichting Laurens verder invulling te geven. Dit is succesvol afgerond per 31 december 2019. Per 1 juni 2019 is de heer R. de Boer gestart als directeur-bestuurder en is er een invulling gegeven aan het beëindigen van de personele unie met Stichting Laurens op bestuurlijk niveau. In 2020 is een vaststellingsovereenkomst gesloten tussen Stichting Laurens Wonen en Stichting Laurens en hebben partijen elkaar finale kwijting verleend.

Naast de ontvlechting is er in 2019 veel journalistieke aandacht geweest voor Laurens Wonen als gevolg van de situatie rondom het niet aanvragen van een zienswijze Geschikt en Betrouwbaar bij de herbenoeming van de heer Van den Akker. Dit heeft geresulteerd in kamervragen aan de minister over de rechtmatigheid van de bezoldiging. Uiteindelijk is via brief d.d. 21 januari 2020 door de Aw bevestigd dat er geen juridische grondslag is voor het terugvorderen van de bezoldiging.

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, Bestuursreglement, Audit commissie,
- Remuneratie commissie en Profielschets Raad van commissarissen
- Ondernemingsplan
- meerjarenbegroting
- Prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam
- de portefeuillestrategie en het strategisch voorraadbeleid
- Financieel Reglement, Treasurystatuut en Procuratieregeling
- Samenwerkingsovereenkomst met Overkoepelende Huurders Commissie Laurens Wonen
- Regeling melding integriteitsschending of vermoeden misstand
- Het Investeringsstatuut
- De Regeling inzake sloop en renovatie

Taak en werkwijze

Naast de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen heeft de raad regelmatig overleg gevoerd met de ondernemingsraad en is er contact geweest met de Overkoepelende Huurderscommissie. Ook zijn gesprekken gevoerd met de accountant Verstegen in de auditcommissie in aanwezigheid van de bestuurder. De weerslag van deze gesprekken is terug te vinden in de notulen van de desbetreffende vergaderingen.

2.2 Toepassing Governancecode

In 2020 is de nieuwe Governancecode gepresenteerd. Deze was nog niet van toepassing in 2019. Echter de raad van commissarissen hecht er belang aan dat op basis van de nieuwe Governancecode verantwoording wordt afgelegd. De raad van commissarissen onderschrijft de Governancecode en legt hiernavolgend verantwoording af over de wijze waarop de Governancecode is gevolgd. Er is niet afgeweken van de Governancecode.

Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

In 2019 is de visie op toezicht en bestuur vastgesteld en gepubliceerd. Deze gaat in op de normen en waarden die passen bij de maatschappelijke opdracht. Daarnaast is in februari 2019 de integriteitscode van Laurens Wonen vastgesteld. Deze bevat normen en waarden waar zowel de medewerkers en het bestuur als de RvC zich aan dienen te houden.

In de onderlinge samenwerking is veel aandacht voor reflectie en tegenspraak. Een voorbeeld hiervan is dat er ook bij ingewikkelde onderwerpen zoals hiervoor beschreven (ontvlechting van Stichting Laurens, het ontbreken van de zienswijze van een commissaris) altijd in open sfeer met elkaar gesproken is. Scherp, met aandacht voor de mens en reflectief.

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 jaarlijks een stakeholdersessie georganiseerd. De stakeholdersessie in juni 2019 was een groot succes. De belangrijkste stakeholders van Laurens Wonen hebben met elkaar en met Laurens Wonen gesproken over hoe maatschappelijk geld het beste benut kan worden. Waar leg je de prioriteiten? In 2020 wordt het stakeholdersmanagement nog verder

geprofessionaliseerd door middel van het opstellen van een visie op stakeholdersmanagement door het bestuur.

In november 2019 is een strategisch beleidsplan vastgesteld door de raad van commissarissen. Dit plan vormt een uitbreiding op het toezichtskader van de raad van commissarissen en geeft aan hoe de strategische doelstellingen gerealiseerd worden.

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

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 kritische reflectie in 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 twee leden van de raad hoog in de geschiktheidsmatrix. In relatie tot de opgave: Laurens Wonen heeft een opgave met betrekking tot ontwikkeling en renovatie, en het inrichten van een meer professionele organisatie. De raad van commissarissen beschikt over ruime kennis op deze onderwerpen.

De verplichting tot het halen van permanente educatie punten bestaat uit 5 punten per commissaris per jaar.

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

Naam	2019	2018	2017
H. Hollander	35	7	43
P. Rutte	13	18	22
P. Brackel-Burgemeester	7	n.v.t.	n.v.t.
T. van den Akker	-	13	16

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

De raad van commissarissen heeft via de stakeholdersbijeenkomst, overleggen met raden van commissarissen van andere corporaties, en de overkoepelende huurdersorganisatie invulling gegeven aan dit principe. Zoals hierboven geschetst wordt in 2020 verdere invulling gegeven aan het stakeholdersmanagement.

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

In 2019 is veel aandacht geweest voor risico management. Er is een treasurystatuut vastgesteld, een treasuryjaarplan, een controllersstatuut en een fraude risicoanalyse opgesteld. De actiepunten vanuit de fraude risicoanalyse worden periodiek gemonitord.

2.3 Deskundigheid en samenstelling

In de Woningwet is bepaald dat leden van een raad van commissarissen niet langer dan twee termijnen van vier jaar zitting mogen nemen in deze raad. Jaarlijks wordt het rooster van aftreden geagendeerd om tijdig zicht te hebben op (her)benoemingen. Ook wordt jaarlijks een inventarisatie van nevenfuncties uitgevoerd om zich te hebben op eventuele strijdigheden.

Samenstelling raad van commissarissen per 31 december 2019:

Naam	De heer H. Hollander (27-07-1964)
Functie	Voorzitter Lid auditcommissie Lid remuneratiecommissie
Aandachtsgebied	Voorzitter Finance Controle Governance
Hoofdfunctie:	• Founder-Audit partner Share Impact Accountants Committee Quality KbVG;
Relevante nevenfuncties	• Vakjury Plaque Duurzaam; • Koning Willem I stichting; • penningmeester KNGU (turnbond) • bestuurder Aleactes B.V (webwinkel); • voorzitter Pony&Ruiterclub westland; • Penningmeester stichting Impact Factor 5; • Penningmeester stichting Sick and Sex;
Eerste benoeming/ moment aftreden	Benoemd maart 2017 Herbenoembaar maart 2021 Lopende zittingstermijn 3 jaar
Aantal bijgewoonde vergaderingen	7/7
Naam	De heer P. Rutte (20-7-1957)
Functie	Lid vice-voorzitter voorzitter auditcommissie
Aandachtsgebied	Volkshuisvesting Vastgoed huurderscommissaris
Hoofdfunctie:	• Project director New Terminal Capital Programme op Schiphol;
Relevante nevenfuncties	• Lid RvC Vidomes; • lid Redactie Grondzaken in de praktijk SDU; • lid RvC Alliantie vanaf maart 2018; • lid RvT Stichting de Zorgboog.
Eerste benoeming/ moment aftreden	Benoemd: maart 2017 Herbenoembaar: maart 2021 Lopende zittingstermijn 3 jaar
Aantal bijgewoonde vergaderingen	7/7
Naam	Mevrouw P. Brackel-Burgemeester (15-12-1965)
Functie	Lid a.i. Voorzitter remuneratiecommissie
Aandachtsgebied	Governance en Organisatie, Juridische Zaken
Hoofdfunctie	• Eigen onderneming als jurist en manager a.i. voor overheden en ondernemingen. In de sectoren bouw, vastgoed en infrastructuur.;
Relevante nevenfuncties	• Voorzitter RvC en Lid Remuneratiecommissie Elan Wonen; • Lid RvC Woonforte en Lid AC in Alphen aan de Rijn; • Voorzitter Reumapatiënten-vereniging Leiden e.o.
Eerste benoeming/ moment aftreden	Benoemd 21 mei 2019 Herbenoemd 26 augustus 2019 Aftgetreden 19 februari 2020 in verband met benoeming reguliere commissaris
Aantal bijgewoonde vergaderingen	4/7 (benoeming per 21 mei 2019)

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.

2.5 Vergaderingen, besluiten en gespreksonderwerpen

In het jaar 2019 heeft de raad van commissarissen 7 maal vergaderd met de bestuurder. Daarnaast is overleg geweest met andere corporaties. In de vergaderingen met de bestuurder zijn onder andere het volgende besproken:

- De ontvlechting van Stichting Laurens
- De werving van een directeur-bestuurder
- De werving van 2 nieuwe commissarissen
- De verbeterpunten van de Aw
- De governance inspectie
- Het jaarverslag
- Het herontwerp van de organisatie
- Visie op bestuur en toezicht
- De visitatie
- De integriteitscode
- Investeringsvoorstel voor woongebouw Bertrand Russell
- De prestatieafspraken
- Strategisch beleidsplan

BESLUITENLIJST RAAD VAN COMMISSARISSEN LAURENS WONEN 2019

2019-25

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging voor 2020 voor de RvC vast.

2019-24

De RvC keurt het bod prestatieafspraken 2020-2021 goed.

2019-23

De Raad van Commissarissen stelt het Strategisch beleidsplan Laurens Wonen 2020-2024 met inachtneming van de aanpassing vast.

2019-22

De Raad van Commissarissen stelt het Treasurystatuut met inachtneming van de aanpassing vast.

2019-21

De Raad van Commissarissen stelt de Begroting 2020/Meerjarenbegroting 2021-2029 vast.

2019-20

Besloten is om af te zien van de aankoop van het perceel Liduina.

2019-19

Jaarkalender 2020 RvC is vastgesteld.

2019-18

De RvC neemt advies van de Auditcie. over en keurt het controller statuut goed.

2019-17

Goedkeuring aan omzetten principebesluit tot besluit inzake BRAF.

2019-16

Mevrouw Patricia Brackel-Burgemeester wordt bij schriftelijk besluit benoemd als interim commissaris van Laurens Wonen tot uiterlijk 31-12-2020 of als eerder in de vacature is voorzien.

2019-15

De Raad van Commissarissen stelt het jaarverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening 2018 vast

2019-14

De Raad van Commissarissen verleent de bestuurder décharge over het gevoerde beleid in 2018 voor zover zij hier kennis van hebben kunnen nemen.

2019-13

Investeringsvoorstel renovatie BRAF: De Raad van Commissarissen neemt het principebesluit akkoord te gaan met het bedrag van 6,6 miljoen euro inclusief liftkosten en het bedrag van 235.000 euro aan interne kosten, onder de voorwaarde dat 70% van de bewoners akkoord gaat met een huurverhoging binnen een bandbreedte van 40 tot 50 euro.

2019-12

Mevrouw Brackel wordt benoemd als voorzitter van de remuneratiecommissie.

2019-11

Mevrouw Patricia Brackel-Burgemeester wordt bij schriftelijk besluit benoemd als interim commissaris van Laurens Wonen. Zij heeft het profiel Juridisch, en Governance en Organisatie.

2019-10

De Raad van Commissarissen besluit bij schriftelijk besluit de heer Richard de Boer te benoemen per 1 juni 2019 als directeur bestuurder van Laurens Wonen voor een periode van 4 jaar.

2019-09

De Raad van Commissarissen besluit dat de rol van voorzitter van de Raad van Commissarissen wordt ingevuld door de heer Hollander; dat de heer Rutte de rol van voorzitter van de Auditcommissie vervult en dat de nieuw aan te trekken commissaris de voorzitter van de Remuneratiecommissie zal worden.

2019-08

De Raad van Commissarissen besluit de zelfevaluatie over 2018 te houden zonder externe begeleiding.

2019-07

De Raad van Commissarissen stelt de Bezoldiging 2019 vast conform model VTW.

2019-06

De Raad van Commissarissen stelt het Treasuryjaarplan vast.

2019-05

De Raad van Commissarissen stelt de Managementletter 2018 vast.

2019-04

De Raad van Commissarissen stelt de Visie op Bestuur en Toezicht vast.

2019-03

De Raad van Commissarissen stelt de Integriteitscode vast.

2019-02

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het voorstel de opdrachtverstrekking aan Ecorys voor de visitatie in gang te zetten en ter ondertekening aan het Bestuur en de Raad voor te leggen.

2019-01

De Raad van Commissarissen besluit de beslissing rondom aanpassing van het derivaat te handhaven en geeft mandaat af aan de directie van Laurens Wonen voor afhandeling van het derivaat onder de voorwaarden zoals besproken.

2.6 Evaluatie

De raad van commissarissen heeft in december 2019 de zelfevaluatie over 2019 onder externe begeleiding afgerond. De conclusie van de zelfevaluatie luidt dat de benodigde competenties voldoende aanwezig en in balans zijn. De actiepunten betreffen de organisatorische inrichting van de raad in 2020 met 4 commissarissen, het opstellen van een hernieuwde visie op bestuur en toezicht in 2020 en de verdere verbetering van de informatievoorziening tussen bestuurder en raad van commissarissen.

2.7 Auditcommissie

De bijeenkomst van de auditcommissie vindt in de regel plaats voorafgaand aan de reguliere vergadering van de raad van commissarissen. 1 van de 7 vergaderingen van de raad van commissarissen werd niet voorafgegaan door een vergadering van de auditcommissie. In de vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- jaarrekening 2018, accountantsverslag 2018 en managementletter 2018, dVi;
- investeringsvoorstel woongebouw Bertrand Russell;
- ontwikkeling S&A;
- kwartaalrapportages inclusief interne controleverslagen;
- begrotingskader, begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2029;
- risicomanagement;
- treasurystatuut en treasuryjaarplan;
- controllerstatuut;
- investeringsstatuut.

In 2019 is uitgebreid gesproken over risicomanagement. Naar aanleiding van de Governance Inspectie van de Aw op 1 oktober 2019 is een fraude risicoanalyse opgesteld die in 2020 wordt geïmplementeerd.

Ook is halverwege het jaar de rol van de controller aangepast om het kritisch vermogen van de organisatie te vergroten. De controller vervult de rol zoals bedoeld in de Woningwet.

2.8 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond uit de heer Rutte als voorzitter en de heer Van den Akker als lid tot 7 mei 2019. Na terugtreding van de heer Van den Akker is de heer Hollander toegetreden als lid van de remuneratiecommissie. Na de benoeming van de heer De Boer per 1 juni 2019 als bestuurder is de heer Rutte teruggetreden als voorzitter van de remuneratiecommissie. De reden hiervoor was dat de heer Rutte en de heer De Boer elkaar reeds kenden uit een eerdere dienstbetrekking. Tijdens de werving en selectie is hier transparant mee omgegaan. Een toelichting op de gevolgde procedure is hieronder opgenomen. Interim commissaris mevrouw Brackel-Burgemeester heeft de rol van voorzitter van de Remuneratiecommissie tot en met 18 februari 2020 vervuld. De commissie is in 2019 één keer formeel bijeengekomen, wel heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden tussen de leden. In 2019 onder andere gesproken:

- werving en selectie nieuwe commissarissen
- werving en selectie directeur-bestuurder
- bezoldiging RvC
- aftreedrooster RvC

Toelichting gevolgde procedure werving, selectie en benoeming directeur-bestuurder

Voor de werving en selectie is gebruik gemaakt van externe ondersteuning door Wesselo & Partners. Op 2 februari 2019 is geadverteerd in de Volkskrant. Zij hebben een shortlist samengesteld van 10 kandidaten en deze is voorgelegd aan de raad van commissarissen. Vervolgens zijn gesprekken gevoerd met 5 kandidaten samen met 2 leden van de raad van commissarissen. Op basis van deze gesprekken is met 2 kandidaten een tweede, verdiepend gesprek gevoerd. Als eindkandidaat is Richard de Boer geselecteerd. Hij heeft op 27 maart 2019 kennis gemaakt met 3 adviescommissies. Te weten de ondernemingsraad, de overkoepelende huurderscommissie en een delegatie van het MT. Van alle commissies is een positief advies ontvangen. Vervolgens heeft de raad van commissarissen in afwachting van het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Aw een voorgenomen besluit genomen om Richard de Boer te benoemen als directeur bestuurder. Na het verkrijgen van de positieve zienswijze van de Aw is dit geëffectueerd en is hij per 1 juni in dienst getreden als directeur-bestuurder van Laurens Wonen.

Taakvervulling en beoordeling directeur-bestuurder

Bij het benoemen van de heer De Boer is door de Aw geconstateerd dat er geen strijdigheden bestaan die een positieve zienswijze in de weg staan. Daarnaast wordt jaarlijks november geïnventariseerd of er sprake is van strijdigheden ten aanzien van het functioneren van leden van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder. Nog los van de verplichting die de leden en directeur-bestuurder hier zelf in hebben. De RvC heeft zowel ten aanzien van het functioneren van de heer De Boer als de eigen leden geen strijdigheden geconstateerd en stelt dat de directeur-bestuurder zijn taak onafhankelijk kan vervullen.

In november 2019 heeft de remuneratiecommissie het functioneren van de directeur-bestuurder in een gesprek beoordeeld. Er was nog geen sprake van een vastgesteld beoordelings- of toetsingskader. Dit kader wordt in 2020 afgerond. De raad van commissarissen heeft haar tevredenheid en waardering uitgesproken, waarbij met name is stil gestaan bij de rol van de heer De Boer inzake de ontvlechting van Stichting Laurens, het inrichten van de zelfstandige corporatie en de inspanningen voor het wel en wee van de medewerkers. Aandachtspunten voor 2020 zijn het verder inrichten van de organisatie.

2.9 Vergoeding

De bezoldiging van de raad van commissarissen uitkeert valt in WNT klasse D. De raad van commissarissen hanteert de VTW beroepsregel.

Naam	2019 in euro	2018 in euro
H. Hollander	12.351*	9.100
P. Rutte	9.500	9.100
T. van den Akker	5.174	13.600
P. Brackel-Burgemeester	5.830	nvt
Totaal	32.855	31.800

* De heer Hollander is na aftreden van de heer Van den Akker benoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen. Dit betekent dat hij over 2019 deels is bezoldigd als lid en deels als voorzitter van de raad van commissarissen naar rato van het aantal dagen. Dit vindt ook zijn uitwerking in de bezoldiging van de heer Van den Akker en mevrouw Brackel-Burgemeester.

Zie verder de WNT verantwoording op pagina 126. [Wet normering bezoldiging](#)

2.10 De raad van commissarissen als werkgever

De raad van commissarissen houdt nauw vinger aan te pols bij de organisatorische veranderingen bij Laurens Wonen om zo de bestuurder van dienst te zijn. Daarnaast is in samenspraak met de bestuurder een aanzet gegeven voor afspraken over het beoordelen van het functioneren van de bestuurder.

2.11 Relaties en verbindingen

De raad participeert in gesprekken met andere corporaties en externe toezichthouders. In 2019 is diverse malen gesproken met de Autoriteit woningcorporaties. Met andere corporaties wordt gekeken naar nieuwe manieren van samenwerken 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. In 2019 heeft de raad geparticipeerd in de stakeholderbijeenkomst die in juni 2019 plaatsvond. Daarnaast is de raad bevraagd in een gesprek met de visitatiecommissie.

2.12 Doorkijk naar 2020

De raad van commissarissen ziet de inspanningen en eerste resultaten van de inzet van de directeur-bestuurder en heeft vertrouwen dat deze lijn in 2020 wordt doorgezet.

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. 12 juni 2020

Wg

De heer H. Hollander

Wg

De heer P. Rutte

Wg

Mevrouw C. Van de Wiel

Wg

Mevrouw D. de Grave-Verkerk

III Organisatie

3 Organisatie en medezeggenschap

3.1 Organisatie

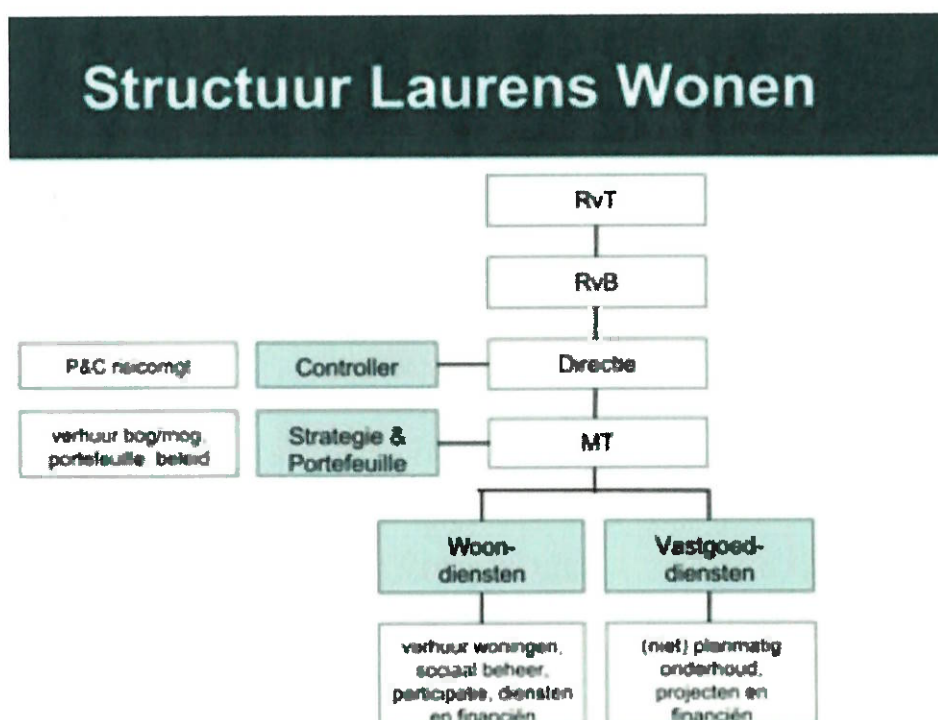
In 2019 is veel aandacht besteed aan het helder vastleggen van bestaande regelingen op het gebied van personeelsbeleid en een correcte uitvoering hiervan. Zo is er aandacht gevraagd voor het uitvoeren van de gesprekkencyclus conform het in 2016 vastgesteld beoordelingsbeleid, zijn regelingen voor de bereikbaarheidsdienst en voor opleidingskosten beschreven, vastgesteld en verspreid, en is de reiskostenvergoeding voor woon-werkverkeer in lijn gebracht met fiscale regelgeving.

In maart is tijdens een personeelsdag in workshopverband gewerkt aan de betekenis en implementatie van de kernwaarden, en de thema's feedback en integriteit. In vervolg op deze personeelsdag werd begin juli aan alle medewerkers een dag van verdieping aangeboden op het gebied van samenwerking en feedback. Het managementteam ging in dezelfde periode aan de slag met de beginselen van leiderschap.

Naar aanleiding van deze verdiepingsdag stond een groep 'cultuurdragers' op die de rest van het jaar regelmatig opbouwend met het managementteam in gesprek is gegaan over veranderingen die zij nodig achtten om de organisatie als geheel en de onderlinge samenhang en verbinding tussen MT en medewerkers en medewerkers onderling verder te verbeteren.

Naar aanleiding van deze gesprekken is besloten om de organisatiestructuur zoals gekozen bij het herontwerp van de organisatie in het eerste kwartaal van 2020 te evalueren.

Structuur en Organogram



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

In de eerste helft van het jaar was de organisatiestructuur van juni 2015 formeel nog van toepassing. Deze was gebaseerd op de combinatie van woningcorporatie en de vastgoed dienstverlening aan zorgorganisatie Laurens. Er was een afdeling Woondiensten met als aandachtsgebied de woningcorporatie en een afdeling Vastgoeddiensten die het vastgoed van zowel Laurens Wonen als Laurens beheerde.

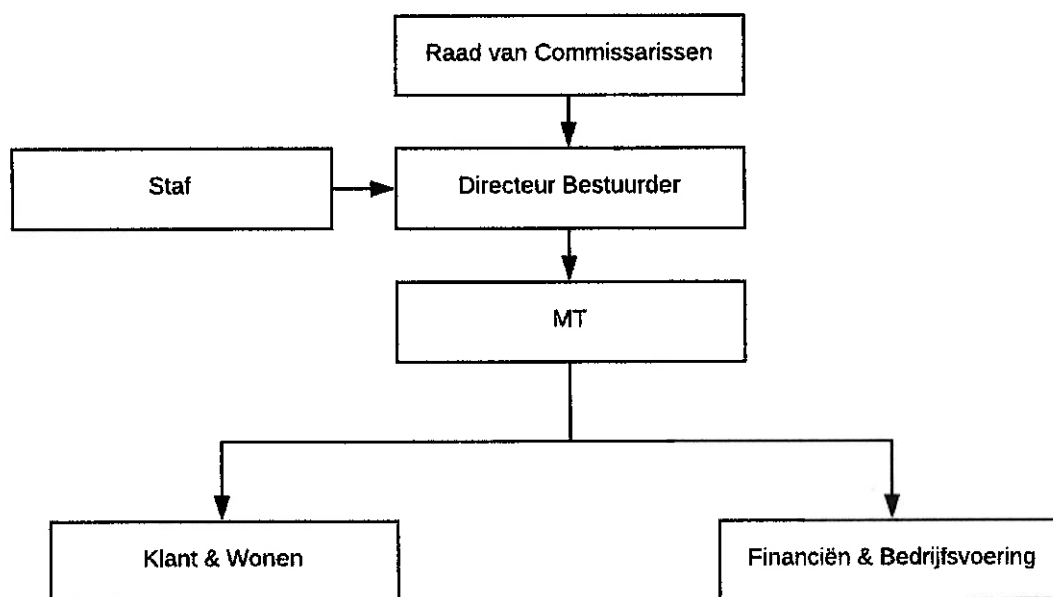
Vanwege de beëindiging van de dienstverlening per 31 december 2019 is de personele unie van bestuur per 1 juni 2019 beëindigd en een directeur-bestuurder aangesteld.

Sinds 1 januari 2020 beheert Laurens de eigen vastgoedportefeuille. Hiervoor heeft Laurens een nieuw bedrijfsonderdeel opgericht, de afdeling Facilitair bedrijf & Vastgoed. De overgang van werkzaamheden is in 2019 geëffectueerd. Met ingang van 2020 is de relatie tussen Laurens Wonen en Laurens daarmee vooral een relatie van verhuurder – huurder geworden.

Vanwege het verlies van de omzet en werkzaamheden is in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met de werknemersorganisaties om te komen tot een sociaal plan, conform het bepaalde in artikel 2.14 van de CAO Woondiensten. Het herontwerp van de organisatie is conform artikel 25 van de Wet op de Ondernemingsraden ter advisering voorgelegd aan de Ondernemingsraad. Onderdeel van het herontwerp waren een nieuwe organisatiestructuur, een nieuwe manier van werken en een beschrijving van de formatieontwikkeling (strategische personeelsplanning).

De strekking van het sociaal plan met de titel 'Laurens Wonen Werkt!' is het garanderen van inkomen en werk, ook aan de medewerkers die voorheen deels belast waren met de vastgoeddienstverlening aan Laurens. De ambitie van de organisatie is groot en vraagt extra capaciteit. Daarnaast is er op plaatsen in de organisatie sprake van tekort aan capaciteit.

Er is daarom bewust niet gekozen voor boventalligheid, maar handhaving van de formatie. Een mooi uitgangspunt, meer wel een dat een groot beroep doet op flexibiliteit en inzet van werknemers om ook van hun kant bewust te kiezen voor behoud van werk en inkomen en hun gewijzigde rol op te pakken en vorm te geven.



Organisatiestructuur geëffectueerd per 1 juli 2019

Personeelsopbouw

Per 31 december 2019 zijn 30 medewerkers verdeeld over 28,31 fte in dienst bij Laurens Wonen. Er werken 17 mannen en 13 vrouwen. De gemiddelde leeftijd is 54,0 jaar. De leeftijdsopbouw van het personeel is als volgt:

Leeftijd	Aantal medewerkers
< 30 jaar	1
30-35 jaar	1
36-40 jaar	0
41-45 jaar	4
46-50 jaar	4
51-55 jaar	5
56-60 jaar	7
> 60 jaar	8

In- en uitstroom van medewerkers

In 2019 was sprake van in-, door- en uitstroom van medewerkers. Functies en rollen zijn op onderdelen gewijzigd als gevolg van het werken in een nieuwe structuur en het wegvallen van werkzaamheden in het kader van de vastgoeddienstverlening aan zorgorganisatie Laurens. In de tweede helft van het jaar is er nog hard gewerkt aan ontvlechting en overdracht van werkzaamheden, per 1 januari 2020 heeft het werk van een aantal medewerkers daadwerkelijk een andere invulling gekregen, uitsluitend gericht op de vastgoedportefeuille van de woningcorporatie.

De wijzigingen in de formatie in 2019 waren op het gebied van instroom:

- Uitbreiding directiesecretariaat 0,33 naar 0,66 fte Managementassistent
- Aanstelling senior medewerker Financiën & Bedrijfsvoering 1,0 fte
- Aanstelling Directeur-bestuurder 1,0 fte*

Uitgestroomd zijn:

- Directiesecretaresse 0,33 fte
- Opzichter Planmatig Onderhoud 1,0 fte
- Senior medewerker Financiën & Bedrijfsvoering 1,0 fte
- Manager Klant & Wonen 1,0 fte

Het jaarcontract van de Senior medewerker Financiën & Bedrijfsvoering is niet verlengd. Er is een nieuwe medewerker geworven voor deze functie.

*De directeur-bestuurder wordt gerekend tot de formatie van Laurens Wonen. Zijn voorgangers, de directeur a.i. en de bestuurder van Laurens Wonen vanuit de personele unie van bestuur met zorgorganisatie Laurens, zijn beiden in 2019 uitgestroomd.

Inzet tijdelijke medewerkers

De functies van de vertrokken Opzichter PO en Manager Klant & Wonen zijn niet opnieuw ingevuld. Beide functies zijn a.i. ingevuld. De functies van teamcoördinator Vastgoeddiensten is in de eerste helft van het jaar a.i. ingevuld, daarna korte tijd intern ingevuld en vervolgens een openstaande vacature gebleven. Werving en selectie is voor deze vacature niet opgestart in afwachting van de evaluatie van het organisatie herontwerp in 2020.

De functie van controller is met de komst van de directeur-bestuurder gewijzigd naar onafhankelijk concerncontroller en wordt via inhuur ingevuld voor 0,44 fte.

Gedurende het jaar is regelmatig extra expertise ingehuurd op het gebied van secretariële ondersteuning en om de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering te ondersteunen.

Ontwikkeling en opleiding

In 2019 is een totaalbedrag van € 64.060,24 uitgegeven aan opleidingen, waarvan € 5.793,98 vanuit het persoonlijke loopbaanontwikkelingsbudget van medewerkers. Laurens Wonen heeft € 58.266,26 geïnvesteerd in ontwikkeling en opleiding van medewerkers, waar € 36.000 begroot was voor 2019.

Begin juli hebben de medewerkers van Laurens Wonen een samenwerkingstraining aangeboden gekregen. Gelijktijdig heeft het MT een 2-daagse leiderschapstraining gevolgd. Daarnaast heeft een van de lijnmanagers een leiderschapsleergang gevolgd. Genoemde trajecten verklaren voor een groot deel de overschrijding van het budget.

Daarnaast is er geïnvesteerd in deskundigheidsbevordering op het gebied van contract-, inkoop- en supply management, de jaarlijkse herhaling BHV-training van een derde van de medewerkers (werkzaam in buitendienst en op locatie), conditiemeting, verhuur van BOG/MOG/ZOG, warmtewetgeving, personeels- en salarisadministratie, communicatie, en specialistische trainingen op het gebied van AVG, financiën en bedrijfsvoering. Tenslotte zijn gedurende het jaar diverse symposia bezocht op het gebied van zorgvastgoed en ouderenhuisvesting.

Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

Gemiddeld over het gehele jaar was het verzuimpercentage 7,50% (2018: 11,22%). Er waren 52 ziekmeldingen in 2019 ten opzichte van 40 in 2018.

Het hoge percentage ziekteverzuim is voornamelijk gerelateerd aan langdurig verzuim van vier medewerkers, waarvan er aan het einde van het jaar twee volledig hersteld waren. Het kort verzuim is met gemiddeld 6,6% relatief hoog ten opzichte van het landelijk gemiddelde verzuimpercentage van 4,4%. Dit kan deels verklaard worden door de relatief hoge gemiddelde leeftijd van de medewerkers. Vanaf 2020 is er (nog) meer aandacht voor de oorzaken van frequent kortdurend verzuim.

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.

In het afgelopen jaar is Laurens Wonen verder gegaan met de actiepunten vanuit 2018. Vanuit de risicoanalyse is er veel inzet gepleegd om over te gaan tot het digitaliseren van de woningdossiers.

In 2019 zijn alle bestaande woningdossiers gescand en digitaal opgeslagen. Ook gebeurt dit standaard na nieuwe verhuringen.

Naast deze actie is er inzet gepleegd om alle boventallige ordners, spullen, papieren en kasten leeg te maken, te vernietigen of digitaliseren.

De toegangsdeur van het kantoor is beter beveiligd, iedere medewerker beschikt nu over een persoonlijke tag om het pand, en vervolgens de kantoorruimte, te betreden. Dit betekent dat externe personen niet meer onaangekondigd binnen kunnen komen.

Het bewust worden van clear-screen en clear-desk is ook één van de actiepunten die is opgepakt.

In de komende jaren verandert er veel bij Laurens Wonen, dit betekent dat procesbeschrijvingen en het privacybeleid aangepast moeten worden. In 2020 wordt o.a. gestart met de voorbereidingen voor een nieuw primair systeem (ERP). Dit nieuwe ERP leidt ertoe dat veel processen gedigitaliseerd worden. Rekening houden met de AVG is een doorlopend punt van aandacht in de bedrijfsvoering.

3.2 Medezeggenschap 2019

Samenstelling Ondernemingsraad (OR)

De ondernemingsraad mag reglementair uit vier leden bestaan. Elke drie jaar treden de leden van de ondernemingsraad tegelijk af. Zij zijn direct herkiezbaar. Bij de start van het jaar bestond de ondernemingsraad uit drie leden. Door het aftreden van een van hen, en de beëindiging van het dienstverband van diens vervanger, bestaat de ondernemingsraad nu uit twee leden, ondersteund door een extern ambtelijk secretaris.

Activiteiten van de OR in 2019

Begin 2018 is besloten Laurens Wonen te ontlechten van Laurens Zorg als concerndienst; dit is ultimo 2019 geëffectueerd. Begin 2019 bleek dat, in aanloop naar de verzelfstandiging, o.a. een organisatiewijziging nodig was waarbij medewerkers nieuwe functieomschrijvingen en/of nieuwe taken kregen. Deze wijziging ging gepaard met een sociaal plan.

De ondernemingsraad heeft de ontwikkeling, vaststelling en naleving van het sociaal plan nauwlettend gevolgd en hier instemming op gegeven. In dit proces zijn met/door een aantal medewerkers raadgevingen gehouden in samenwerking met het FNV en CNV. Bijzonder positief was dat er geen gedwongen ontslagen zijn gevallen.

Door de verzelfstandiging kreeg Laurens Wonen een eigen directeur/bestuurder. In juni heeft de OR geadviseerd over de aanstelling van de inmiddels aangetreden bestuurder. De OR en de bestuurder zoeken samen naar een passende manier om de OR vroegtijdig te betrekken vooruitlopend op de formele besluitvorming.

In november heeft de OR geadviseerd over een nieuw lid van de Raad van Commissarissen. De OR is blij dat door de hoge kwaliteit van de kandidaten de RvC heeft besloten twee leden te werven.

Medio 2019 heeft de OR de secundaire arbeidsvoorwaarden aangekaart bij de bestuurder; hieruit is een onderzoeksproject geformuleerd en krijgt in 2020 een vervolg.

Vergaderingen

De OR is vijf keer bij elkaar geweest voor zelfstandige vergaderingen. Met de bestuurder heeft vijf keer een overlegvergadering plaatsgevonden. Het overleg in het kader van de Wet op de Ondernemingsraad (WOR) met de Raad van Commissarissen en de bestuurder is drie keer gehouden.

Hoe verder in 2020

In maart 2020 loopt de zittingstermijn van de OR af en moeten er verkiezingen worden gehouden. Hiervoor is al langer noodzaak omdat er te weinig OR-leden zitting hebben.

3.3 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen

Laurens Wonen vindt het belangrijk dat integriteitskwesties zo snel mogelijk worden besproken. De onafhankelijke vertrouwenspersoon is een onmisbare schakel waar het gaat om het melden van vermoedens van misstanden of integriteitsschendingen.

In het verleden zijn twee eigen medewerkers bereid gevonden om deze rol te vervullen. In een kleine organisatie als Laurens Wonen is het echter wenselijk om deze rol extern te beleggen.

Om die reden is per 1 maart 2019 met instemming van de ondernemingsraad Gonneke Lauret aangesteld als extern vertrouwenspersoon. Zij is werkzaam bij een woningcorporatie in de regio Haaglanden. Met deze woningcorporatie is Laurens Wonen na bemiddeling door het regionale samenwerkingsverband Corporaties in Beweging een detacheringsovereenkomst aangegaan die het mogelijk maakt dat Gonneke Lauret als vertrouwenspersoon voor de medewerkers van Laurens Wonen kan fungeren.

Tijdens de personeelsdag in maart maakten de medewerkers voor het eerst kennis met de vertrouwenspersoon tijdens een workshop. Met de vraag 'Hoe ga jij hier mee om?' ontstond een levendige discussie over een aantal sociale en zakelijke integriteitsdilemma's.

Haar rol als vertrouwenspersoon lichtte zij tijdens een personeelsbijeenkomst in mei uitgebreid toe, waarbij zij ook inging op vragen van medewerkers.

In 2019 kreeg de vertrouwenspersoon in totaal drie meldingen, twee kwesties speelden zich af in het tweede kwartaal, een derde melding werd gedaan aan het begin van het derde kwartaal. De kwestie speelde voor de laatste melder al veel langer.

Twee meldingen hadden een klankbordkarakter: de melder kon daarna zelf verder. Eén melding uit het tweede kwartaal kreeg een vervolg met een aantal 'driegesprekken'. De vertrouwenspersoon

ondersteunde de melder bij de voorbereiding van het gesprek en was bij de gesprekken aanwezig. De gesprekken werden afgerond met duidelijke afspraken.

Gonneke Lauret is gecertificeerd vertrouwenspersoon en lid van het VPI-Netwerk van Aedes en de Landelijke Vereniging van Vertrouwenspersonen (LVV).

3.4 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 11 woningcorporaties uit de Rijnmond regio:

- Woonstad Rotterdam
- Havensteder
- Woonplus
- Maasdelta Groep
- Woonstichting Patrimonium
- 3B Wonen
- Bouwvereniging Onze Woning
- Samenwerking Vlaardingen
- Waterweg Wonen
- Stadswonen
- Laurens Wonen

In 2019 is er één klacht ingediend welke niet ontvankelijk is verklaard.

3.5 Ontvlechting

2019 was het jaar van de ontvlechting van Laurens Zorg en Laurens Wonen. Naast de bestuurlijke scheiding is er ook een eind gekomen aan de SLA tussen Laurens Wonen en Laurens Zorg. Laurens Wonen heeft jarenlang gefunctioneerd als vastgoedafdeling van het Laurens Zorg waarbij er een SLA is gesloten voor het vastgoedbeheer van de panden van Laurens Zorg door Laurens Wonen.

In het laatste kwartaal is hard gewerkt om alle operationele zaken over te dragen. Ten aanzien van het zorgvastgoed is alles overgedragen aan Laurens Zorg, het zelfstandig wonen in Dorpsveld, Nijeveld en Huize St Petrus is op verzoek van Laurens Zorg overgedragen aan commercieel beheerder Van 't Hoff Rijnland.

Ook financieel zijn sluitende afspraken gemaakt over de afronding van de SLA en een overeenkomst ter Finale Kwijting is gesloten.

3.6 ICT ontwikkeling

Laurens Wonen heeft er voor gekozen om over te gaan naar een nieuw ERP systeem (Enterprise Resource Planning). In het laatste kwartaal van 2019 heeft een beperkt aantal ERP-leveranciers ten kantore van Laurens Wonen een demo - alsmede een visie-presentatie mogen houden. Hierna en aanvullend hierop hebben verschillende Laurens Wonen functionarissen bij diverse corporaties in het land referentie bezoeken afgelegd.

Dit heeft geresulteerd in het selecteren van een preferente ERP-leverancier met wie in het tweede kwartaal van 2020 de contract-onderhandelingen zullen gaan plaats hebben. Laurens Wonen streeft ernaar om begin 2021 de live gang van het nieuwe ERP systeem te kunnen lanceren.

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 zijn vanwege de beperkte omvang van het bezit van Laurens Wonen in die gemeente tot nu toe geen prestatieafspraken gemaakt.

Op 11 december 2019 zijn prestatieafspraken voor de jaren 2020 en 2021 ondertekend door de gemeente Rotterdam, Laurens Wonen en de Overkoepelende Huurderscommissie. De belangrijkste onderdelen zijn:

- Laurens Wonen levert een bijdrage aan een energiezuinige woningvoorraad middels een intensief investerings- en verduurzamingsprogramma.
- In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Laurens Wonen bij de jaarlijkse huurverhoging, vanwege haar ambitieuze investeringsprogramma, de mogelijkheid heeft om op een gemiddelde huursomstijging van maximaal 1 % boven de inflatie uit te komen.
- Laurens Wonen zal de mogelijkheden om woningen aan middeninkomens toe te wijzen in 2020 en 2021 beter benutten.
- Het project Samen & Anders, in het gebouw Simeon en Anna, was door de gemeente al eerder 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. Het maatschappelijk rendement is via onderzoek door de Hogeschool Rotterdam gemeten en is groot. De resultaten van de meting zijn gedeeld met de gemeente Rotterdam.
- Laurens Wonen gaat op talrijke deelgebieden bijdragen aan het programma Langer Thuis. Laurens Wonen doet hierbij ook een beroep op de gemeente Rotterdam en op haar huurders.

4.2 Verslag van de Overkoepelende Huurderscommissie (OHC)

De Overkoepelende Huurderscommissie (OHC) is de huurdersorganisatie 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 en Laurens Wonen. Elk woongebouw van Laurens Wonen kan vanuit de bewonerscommissie een vertegenwoordiger en een plaatsvervangend vertegenwoordiger afvaardigen naar de OHC.

In 2020 wordt de huurdersorganisatie geformaliseerd en gaat door als stichting. In november is onder alle huurders van Laurens Wonen een oproep gedaan om zich kandidaat te stellen als bestuurslid voor deze nieuw op te richten stichting. Hierop kwam een onverwacht goede respons. Uiteindelijk hebben zes huurders zich definitief beschikbaar gesteld om het dagelijks bestuur (DB) van de stichting te gaan vormen, de afgevaardigden van de bewonerscommissies blijven in de huurdersorganisatie participeren als algemeen bestuursleden (AB). In 2020 zullen de statuten van de stichting worden vastgelegd bij de notaris en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.

- Op 31 december 2019 waren de woongebouwen Anatole France, Simeon en Anna, De Sevenscamp, De Kerkeplaats, De Naber, en Poort van Oost niet vertegenwoordigd door een OHC-lid. In deze woongebouwen zijn helaas geen bewonerscommissies actief.
- In Nieuw Verlaat, Maasveld en de Mariniershof 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 2019 vertegenwoordigd in de OHC door een toehoorder. Deze toehoorder heeft formeel geen stemrecht wanneer besluiten in stemming gebracht worden.

De samenstelling van de OHC was per 31 december 2019 als volgt:

Naam	Functie	Woongebouw
Mevrouw E.J.M. Bruens	plaatsvervangend lid	Ravenswaerde
De heer A.M. Dalmeijer	vaste vertegenwoordiger	Emmahuis
Mevrouw J. v.d. Elst – van Ballegooijen	vaste vertegenwoordiger, lid DB	Ravenswaerde
Mevrouw G. van de Geijn	plaatsvervangend lid	Grindhorst
De heer F.H. Helleman	vaste vertegenwoordiger	Grindhorst
Mevrouw A.M. Kalff - Houps	vaste vertegenwoordiger	Kreilerburcht
De heer A.E. Overvliet	vaste vertegenwoordiger	Laurens
Mevrouw M.E. Pama	plaatsvervangend lid	Laurens
De heer P. Scheurwater	vaste vertegenwoordiger, lid DB	Bertrand Russell
Mevrouw T. Smit - Seleski	plaatsvervangend lid	Kreilerburcht
Mevrouw J.A.R.N. Slengard	toehoorder	Wi Mofina Tampe
De heer J.H. Wienk	vaste vertegenwoordiger	Carnisseborgh

De OHC heeft in het verslagjaar vijf keer met directie/bestuur van Laurens Wonen overlegd. Laurens Wonen wordt in het overleg met de OHC vertegenwoordigd door de manager Klant & Wonen, die hiervoor volledig mandaat heeft. Bij afwezigheid van de manager Klant & Wonen is de directeur-bestuurder of een van de overige MT-leden 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 2019 was de samenstelling van het dagelijks bestuur formeel als volgt:

Mevrouw J. van der Elst - van Ballegooijen	Lid
De heer P. Scheurwater	Lid
Vacature	Voorzitter

Vanwege omstandigheden konden beide DB leden zich in het tweede half jaar van 2019 niet inzetten voor het DB van de OHC. Mijnheer Dalmeijer heeft de taken van het DB waargenomen. Laurens Wonen nam het voorzitterschap van de vergaderingen op zich. Laurens Wonen verzorgde ook het secretariaat. Voor de notulen is een notuliste ingehuurd. Bij de bespreking van de huurverhoging voor 2019 en de uitoefening van het adviesrecht op dit onderwerp heeft de OHC zich laten bijstaan door een adviseur van de Woonbond.

Onderwerpen die in 2019 zijn besproken

De eerste vergadering van het jaar, van 11 maart, stond geheel in het teken van het voorstel van Laurens Wonen voor de huurverhoging. De OHC heeft zich op dit onderwerp laten bijstaan door een adviseur van de Woonbond. Nadat het voorstel tijdens de vergadering was toegelicht door de beleidsadviseur van Laurens Wonen, heeft de OHC hierop positief geadviseerd.

Tijdens de tweede vergadering van eind maart is het proces rondom de totstandkoming van de jaarbegroting en meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) aan de OHC gepresenteerd door een van de opzichters voor planmatig onderhoud, in het bijzijn van de huurderscommissaris die jaarlijks een of meerdere bijeenkomsten van de OHC bijwoont.

De OHC is ook betrokken geweest bij het vaststellen van het profiel en de selectie van de nieuwe directeur-bestuurder van Laurens Wonen. De integriteitscode voor medewerkers van Laurens Wonen is met hen gedeeld en het vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) herziene protocol voor cameratoezicht.

Bij de vergadering in juli maakte de voltallige OHC kennis met de nieuwe directeur-bestuurder, en werd de toekomstige invulling van de OHC verkend. Het (gedwongen) vertrek van enkele zeer gewaardeerde leden maakte voor de overgebleven leden duidelijk dat er iets moest veranderen om de continuïteit en onafhankelijke positie van de huurdersorganisatie te waarborgen.

De OHC leden werd wederom gevraagd om deel te nemen aan de selectie van twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen van Laurens Wonen, en een interview met de visitatiecommissie. Gelukkig werden steeds voldoende OHC-leden bereid gevonden om aan alle gesprekken deel te nemen.

In goed overleg werd een manier gevonden om persoonsgegevens van nieuwe bewoners weer te mogen delen met de bewonerscommissies. Een toestemmingsformulier werd ontwikkeld dat bij elke nieuwe verhuring wordt doorgenomen met de huurder. Ook het (concept) bod van Laurens Wonen voor de prestatie afspraken 2020-2021 kwam regelmatig terug in de OHC, hetgeen resulteerde in een feestelijke ondertekening van de prestatieafspraken voor de komende twee jaar door zowel huurdersorganisatie, gemeente als Laurens Wonen in december.

In oktober maakte de OHC kennis met de interim manager Klant & Wonen, en ging met hem en een externe gastspreker in gesprek over de nieuwe, formele status van de OHC. De nieuwe structuur werd langzaam maar zeker helder, zou ruimte bieden aan alle huurders om te participeren, ongeacht of zij deel uitmaken van een bewonerscommissie, en de afgevaardigden van de commissies in de gelegenheid stellen om de focus meer te verleggen naar de activiteiten en vertegenwoordiging van het eigen wooncomplex, om daarnaast als OHC-lid nog regelmatig door het nieuwe stichtingsbestuur te worden geconsulteerd over beleidszaken die alle huurders aangaan. In november werd een extra vergadering ingelast om de concept statuten voor de op te richten stichting te bespreken.

In de laatste vergadering van het jaar, begin december, zijn de prestatieafspraken over de voorgaande jaren met de OHC geëvalueerd en is de OHC geïnformeerd over een voor de huurders gunstige wijziging in de doorbelasting van de huismeesterkosten.

De OHC leden zien de toekomstige samenwerking tussen de nieuwe en oude huurdersorganisatie en Laurens Wonen met vertrouwen tegemoet.

4.3 Corporaties

Laurens Wonen staat als corporatie niet op zichzelf. Zeker als kleine woningcorporatie is samenwerking vereist om de zelfstandige positie ook in de toekomst te kunnen waarborgen.

Zoals in het voorgaande jaarverslag is aangekondigd is in 2019 de samenwerking met de gemeente, collega corporaties en zorg en welzijn verder uitgewerkt en vormgegeven. Met de gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2020-2021 en samen met alle andere corporaties en de gemeente is (kort na balansdatum) het convenant langer thuis ondertekend.

In 2019 is de samenwerking met de SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam) verkend. Laurens Wonen en de SOR zijn na de fusie van Humanitas Huisvesting met Woonbron de laatste twee categorale instellingen in Rotterdam die zich volledig focussen op het huisvesten van ouderen. Zowel Laurens Wonen als de SOR zien meerwaarde in een samenwerking die vooral ziet op kennisdelen en gezamenlijk optreden richting de gemeente.

Ook met Laurens Zorg is ingezet op hernieuwde samenwerking. Na een eerdere scheiding van RvC en Bestuur is eind 2019 ook een einde gekomen aan de SLA die het beheer van Laurens Zorg panden door Laurens wonen regelde. Daarmee is de relatie in principie teruggebracht naar de relatie huurder-verhuurder. Maar gezien de omvang van de huur, de participatie in de nieuwbouwplannen en de thuiszorgrelatie met veel van onze bewoners staat Laurens Wonen voor een goede samenwerking. Deze samenwerking zal in 2020 verder vorm krijgen.

4.4 Verslag van Samen & Anders

Het woonconcept Samen & Anders krijgt veel landelijke en internationale belangstelling. De projectleider sociale innovatie heeft de afgelopen twee jaar meer dan veertig workshops op locatie of tijdens symposia of congressen mogen verzorgen. Samen & Anders is ook in verschillende publicaties verschenen. Laurens Wonen verzorgde zelf ook een druk bezocht symposium in Simeon en Anna over vijf jaar Samen & Anders: "De Impact". Ter gelegenheid hiervan is een mooi magazine verschenen,

waarin huurders en stakeholders hun ervaringen vertellen over het wonen en werken binnen Samen & Anders

De belangstelling gaat naast het ontwikkelen van het concept, (de do en de dont's) ook uit naar de resultaten. Zo zijn er de Quick wins: Gemiddeld vindt er per maand 600 uur hulp gebaseerd op wederkerigheid plaats. Dat is per jaar 7.200 uur en heeft een waarde van ruim € 100.000,- per jaar, als je uitgaat van een uurloon van € 15,-. Daarbij is ook nog de kwaliteit van leven van de huurders gestegen: van een 4,3 naar een 8,5.

Effectencalculator

Er is een Maatschappelijke kosten-batenanalyse gemaakt via het beproefde instrument van de effectencalculator. Hiermee is gekeken naar het maatschappelijke én financiële effect van het concept Samen & Anders. We hebben samen met een student van de Hogeschool Rotterdam met 13 huurders en voormalige huurders gesproken en een inschatting gemaakt hoe hu leven zou zijn gelopen zonder Samen & Anders. Zo zijn er drie situaties inzichtelijk gemaakt, namelijk een de huidige (Samen & Anders) situatie, de (fictieve) wonen situatie en de (fictieve) niet wonen situatie. Opvallend was dat we veel enthousiaste huurders hebben gesproken die met trots terugblikken op hun levensperiode met Samen & Anders'. Door een senior Wmo-consulent van de gemeente is een inschatting gemaakt van Wmo-ondersteuning en uitkeringen. Daarnaast is een inschatting gedaan welke andere ondersteuning de huurders nodig zouden hebben als zij niet binnen Samen & Anders betrokken zouden zijn. Het blijkt dat 1 euro Samen & Anders 4 euro bespaart. Alle resultaten zijn te lezen in een uitgebreid rapport.

Nieuwe ontwikkelingen in 2019

- De Buurttuin, een huurdersinitiatief om de buurt meer betrokken te laten worden bij het complex.
- Daarnaast is er werkgelegenheid gecreëerd voor beveiligers in opleiding in samenwerking met Insignia. Helaas is hier nog steeds geen financiering voor. In 2020 staat hiervoor weer een gesprek gepland met de afdeling werkvoorziening van de gemeente Rotterdam.

Erkenning

Samen & Anders is door museum Rotterdam uitgeroepen tot immaterieel "Echt Rotterdams Erfgoed".

WachtlIJst

Zonder dat er enige vorm van reclame wordt gemaakt is er een wachtlIJst gemaakt die eind van dit jaar uit ruim 150 wachtenden bestaat. Twee maal per jaar wordt deze opgeschoond en wordt deze weer gereduceerd tot ongeveer 10 wachtenden. Opvallend is de toenemende groep daklozen en mensen met een forse "rugzak" die zich aanmelden of aangemeld worden door hulpverleners.

5 Huren en verhuren

5.1 Ontwikkelingen doelgroep

Primair bedient Laurens Wonen mensen met een inkomen tot € 38.035 per jaar (prijspeil 2019). Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). 10% Mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). En 10% mag naar de hogere inkomens.

In het strategisch beleidsplan voor de komende jaren is ten aanzien van de ontwikkeling het volgende opgenomen:

“We kijken naar de functionele leeftijd, niet naar de leeftijd in het paspoort. Rotterdam is aan het vergroenen (er komen meer jonge mensen bij dan er weg gaan) en is aan het vergrijzen. In Rotterdam komen er meer ouderen bij, blijven langer zelfstandig wonen en zij leven langer (dubbele vergrijzing). De naoorlogse generatie wordt in de komende twintig jaar 65 jaar en ouder. Tot 2035 neemt het aantal ouderen van 65 jaar en ouder fors toe. Niet alleen vormt de groep ouderen een relatief groot aandeel van de Rotterdamse bevolking (1 op de 5), ook het aandeel 75-plussers neemt verhoudingsgewijs toe. De groei is het sterkst in de groep boven de 75 jaar. In 2035 neemt het aantal Rotterdammers van 65 jaar en ouder toe met ruim 30.000: van 97.000 naar 129.000. Volgens de prognose tot 2035 stijgt de levensverwachting tot 82 jaar voor mannen en 85 jaar voor vrouwen”.

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 22.700 euro = huurtoeslaggerechtigd
1 - met AOW	t/m 22.675 euro = huurtoeslaggerechtigd
2 - met en zonder AOW	t/m 30.825 euro = huurtoeslaggerechtigd
1 of 2	vanaf de grens huurtoeslaggerechtigd t/m 36.798 euro
alle groottes	van 38.035 euro t/m 42.436 euro
alle groottes	vanaf 42.436 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 en Anna, project Samen & Anders worden niet geadverteerd via Woonnet Rijnmond, omdat dit onzelfstandige woonruimten betreft. Net als de studentenwoningen (1-kamer) in Anatole France, Bertrand Russell en Emmahuis, voor deze woningen komen alleen studenten in aanmerking die studeren aan de Hogeschool of Universiteit van Rotterdam. Van deze studenten houdt Laurens een eigen wachtlijst bij.

Urgentiebepaling

In 2019 heeft Laurens Wonen in totaal 14 urgente woningzoekenden gehuisvest: twee herhuisvestingsurgenten, drie urgenten vanwege doorstroming vanuit een hulpverleningstraject, acht urgenten met medische noodzaak, en één urgente woningzoekende op grond van woonlasten.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Halverwege 2017 is Laurens Wonen gestart met een eigen registratie 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, vanuit een niet-zelfstandige woonsituatie zoals een (zorg)instelling. Zij gaan weer zelfstandig gaan wonen, vaak met ambulante woonbegeleiding. De bijzondere aard van de verhuizing, met zorg- en begeleidingsafspraken, worden vastgelegd in een aanhangsel bij de huurovereenkomst.

In 2019 zijn negen woningen verhuurd met een aanhangsel bij het huurcontract vanwege verhuring aan een bijzondere doelgroep. De begeleidende instellingen zijn het Leger des Heils, Centrum voor Dienstverlening, wijkteam Zevenkamp, en stichting Ontmoeting. Enkele van deze bewoners zijn met een urgentie binnen gekomen via Woonnet, anderen 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.

In de prestatieafspraken voor 2020-2021 is Laurens Wonen een taakstelling overeen gekomen voor de doelgroep HBD van de gemeente Rotterdam: Rotterdammers met meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen. Bij de huisvesting van deze kandidaten zal Laurens Wonen een evenredig deel voor haar rekening nemen op basis van de gemeentelijke vraagruimte. Voor 2020 gaat het om bemiddeling van 6 personen die 55 jaar of ouder zijn.

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 2019 heeft Laurens Wonen geen woningzoekenden gehuisvest met een Regionaal Vangnet registratie.

Verhuringen

In 2019 vonden in totaal 154 verhuringen plaats. In het kader van de dienstverleningsovereenkomst zijn voor stichting Laurens 27 verhuringen gedaan in 2019. Per 31 december 2019 zijn deze verhuur activiteiten beëindigd.

Eén woning uit het eigen bezit is boven de 1^e aftoppingsgrens is toegewezen aan een huurtoeslaggerechtigden, deze toewijzing telt mee in de 5%-marge. Drie woningtoewijzingen voldeden niet aan de staatssteunnorm (2 hoger dan 38.035 euro en één hoger dan 42.436 euro) en vallen hiermee in de 10%-categoriën.

Er zijn negen onzelfstandige woningen verhuurd binnen het woonproject Samen & Anders.

De mutatiegraad in 2019 was inclusief de onzelfstandige woningen 8,88 %.

Weigeringen

De meest voorkomende vorm van weigering is dat de kandidaat-huurder niet op de bezichtigingsafspraak verschijnt. Laurens Wonen nodigt kandidaten uit voor kleine

groepsbezoeken met maximaal drie kandidaten. Dat alle kandidaten op de uitnodiging ingaan is een uitzondering. 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 2019 1,22% van de netto huur. Door een voorziening te treffen voor langlopende deurwaardersdossiers is het percentage aanzienlijk gedaald naar 0,54%. Per kwartaal vindt afboeking plaats; dit wordt besproken en vastgelegd in de notulen van de Management-teamvergaderingen.

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 uitblijven 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 2018 zijn er geen bijzonderheden. Dit is het geval bij zowel de hoogte van de vordering als het aantal getroffen betalingsregelingen.

Ontruimingen

In 2019 hebben twee ontruimingen 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 leefdoelgebieden nodig is. Deze intensieve samenwerking heeft als doel een daling van het aantal huurders met betalingsachterstand te bewerkstelligen.

Huurderving als gevolg van leegstand

In 2019 was er sprake van 0,62% huurderving van de totale huurinkomsten als gevolg van leegstand bij mutatie. In 2018 was dit percentage 0,57%.

Verhuur bedrijfsmatige eenheden en zorgseenheden

In 2019 zijn er geen bedrijfsmatige eenheden of zorgseenheden verhuurd. Wel is de zorgplint in complex De Naber op balansdatum beschikbaar gekomen. Om deze ruimte opnieuw te verhuren is in de loop van 2019 met diverse zorgaanbieders gesproken. Bij het vaststellen van voorliggend verslag is nagenoeg overeenstemming bereikt over de toekomstige invulling van de plint van de Naber. Het gebouw zal in de loop van 2020 worden aangepast ten behoeve van beoogd huurder met het doel in het laatste kwartaal de nieuwe huurovereenkomst in te laten gaan.

Verkoop

In 2019 hebben geen verkopen 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 adverteren en verhuren het volgende:

Huishoudgrootte	Inkomensgrenzen	Eerste aftoppingsgrens € 0 t/m € 607,46	Tot huurtoeslaggrens € 607,46 t/m € 720,42
1 – zonder AOW	t/m € 22.700	Voorrang	Niet reageren
1 - met AOW	t/m € 22.675	Voorrang	Niet reageren
2 - zonder AOW	t/m € 30.825	Voorrang	Niet reageren
2 - met AOW	t/m € 30.825	Voorrang	Niet reageren
1 of 2 personen	€ 22.700 / 22.675 of € 30.825 - € 38.035	Geen voorrang	Voorrang
1 of 2 (of meer)	€ 38.035 t/m € 42.436	Niet reageren	Geen voorrang
1 of 2 (of meer)	vanaf € 42.436	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 € 38.035	minimaal 80%
Vanaf € 38.035 tot en met € 42.436	maximaal 10%
Hoger dan € 42.436	maximaal 10%

Verantwoording passend toewijzen in 2019

	#	%
contracten met toewijzingsinkomen < € 38.035	151	98,05%
contracten met toewijzingsinkomen tussen € 38.035 en € 42.436	2	1,30%
contracten met toewijzingsinkomen > € 42.436	1	0,65%
Totaal	154	100%

De overzichten uit het DAEB-portaal en de monitor Passend toewijzen van NCCW geven aan dat in 2019 op één na alle woningen passend zijn toegewezen (deze toewijzing valt in de 5%-regeling). In drie gevallen werd niet voldaan aan de staatssteunnorm; twee van deze toewijzingen vallen in de 10% norm, één in de 10% vrij.

5.4 Huurverhoging 2019

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Laurens Wonen heeft in 2019 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurverhoging

Het huurbeleid 2019 is net als in eerdere jaren gebaseerd op de streefhuur die Laurens Wonen hanteert voor de wooncomplexen. Het aantal woningwaarderingspunten per woning bepaalt de wettelijk maximale huurprijs voor de woning. Hiervan afgeleid is de streefhuur die al 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.

Wetgeving (de Wet Doorstroming Huurmarkt) en regelgeving (Stc 18-12-2018) bepaalde dat de gemiddelde huurverhoging voor 2019 voor alle sociale huurwoningen maximaal inflatie + 1 % bedroeg. Bij de inflatie over het jaar 2018 van 1,6% leverde dit een huurverhoging op van maximaal 2,6 % gemiddeld over alle zelfstandige woningen over het jaar 2019, inclusief huurverhogingen en huurverlagingen door huurharmonisatiebeleid bij leegkomst.

Eind december 2018 is echter een sociaal huurakkoord overeengekomen die de huurverhoging beperkt tot maximaal 1,6%, tenzij hierover alternatieve afspraken worden gemaakt met de gemeente. Aan dit vereiste is voor 2019 niet voldaan dus is de keuze gemaakt ons niet te conformeren aan het sociaal huurakkoord.

Voor 2019 is uiteindelijk 1% huurverhoging doorgevoerd voor woningen boven de streefhuur, woningen onder de streefhuur hebben een verhoging gekregen van 2,8%. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een gemiddelde huurverhoging van 2,4%.

5.5 Langer Thuis

Alweer enige jaren is het overheidsbeleid er op gericht mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen, met als gevolg dat het traditionele bejaardenhuis/verzorgingshuis nagenoeg niet meer bestaat in Nederland. Het beleid ziet erop dat men zolang mogelijk zorg ontvangt in de eigen woning tot een opname in het verpleeghuis niet meer te vermijden is.

Langer thuis wonen kan alleen als daarvoor voldoende voorzieningen worden getroffen, fysiek in en rond de woning maar ook sociaal ten gunste van de leefbaarheid. Deze ontwikkeling heeft met name op de doelgroep van Laurens Wonen een grote impact.

Eind 2019 heeft Laurens Wonen hier een beleid op ontwikkeld dat ziet op twee speerpunten; Wonen en Welbevinden. Niet alleen moeten de bewoners prettig kunnen wonen, zij moeten ook passende zorg kunnen ontvangen en zij moeten kunnen wonen met voorzieningen en activiteiten in de nabijheid. Hiervoor is het van groot belang om goed te sturen op leefbaarheid, enerzijds door de inzet van huismeesters en woonconsulenten en anderzijds door het opzetten en faciliteren van sociale activiteiten in samenwerking met de sociale partners.

In 2020 wordt het beleidsplan verder uitgewerkt in een plan van aanpak en worden een aantal concepten ontwikkeld die met name zien op het verder verbeteren van het welbevinden. Met name in de nieuwbouw wordt ook gekeken naar de fysieke vereisten van het gebouw die een langer thuis wonen mogelijk moeten maken.

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 2019 waren geen aangetoonde gevallen van woonfraude.

Huurdersparticipatie

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

Bewonerscommissies hebben invloed op zaken als onderhoudsbegroting en beheer. Ook bewonersinitiatieven in het kader van ontmoeting zoals activiteitengroepen of koffiedrinkmomenten worden actief ondersteund door Laurens Wonen.

Regelmatig worden spreekuren gehouden in de wooncomplexen om met huurders in contact te zijn.

Naast deze traditionele vormen van huurdersparticipatie haakt Laurens Wonen graag aan bij andere initiatieven die activering en ontmoeting bevorderen. In 2018 is er gestart met Studio BRUIS, een pilot project in het woongebouw Laurens. De methode BRUIS is ontwikkeld om bewoners op een andere manier te betrekken bij hun complex en te laten participeren. In 2019 bleek het project goed aan te slaan bij een groep bewoners.

Zij bezochten de creatieve themabijeenkomsten met veel enthousiasme. Echter door de gemiddeld hoge leeftijd van de deelnemende bewoners is het moeilijk gebleken voor hen om het initiatief zelfstandig over te pakken. Er is behoefte aan blijvende ondersteuning van professionele krachten. De uitkomsten van de pilot zijn besproken met de gemeente. Daarnaast heeft de BRUISmethode landelijke aandacht verkregen via een artikel in Aedes magazine. Sindsdien worden Studio BRUIS, Laurens Wonen en deelnemende bewoners uitgenodigd er op symposia over te vertellen. Met de gemeente wordt gesproken over subsidie en een faciliterende rol om de BRUISmethode voort te zetten en uit te rollen in andere wooncomplexen van Laurens Wonen.

In Nieuw Verlaat en De Sevenscamp vonden in 2019 bijeenkomsten plaats rondom het thema Zin in het Leven, met subsidie van de gemeente. Gemiddeld namen hieraan 20 bewoners deel per complex.

In Nieuw Verlaat is tevens meegewerkt aan een experiment van het Erasmus MC waar aan de hand van de slimme energiemeter het leefpatroon van bewoners wordt onderzocht. Een zestal bewoners heeft zich hiervoor aangemeld. Bij afwijkend gedrag wordt de mantelzorger gewaarschuwd.

In het Emmahuis, de Kerkeplaats, Mariniershof, Joachim & Anna en Maasveld zijn door welzijnsorganisaties en vrijwilligers diverse (bewoners)activiteiten georganiseerd om het ontmoeten te faciliteren. Deze initiatieven, zoals kunstexposities, koffieochtenden, BBQ en high tea worden redelijk tot goed bezocht. Waar nodig faciliteert Laurens Wonen door aankondigingen of programma's te maken, of bewoners te wijzen op de mogelijkheid van het aanvragen van subsidie voor een bewonersinitiatief, met ondersteuning van welzijn.

Bewonerscommissies

Van de achttien wooncomplexen van Laurens Wonen is in elf complexen een bewonerscommissie actief. In de wooncomplexen Anatole France, Sevenscamp, Wi Mofina Tampe, Kerkeplaats, De Naber en Poort van Oost en bij het woonconcept *Samen & Anders* in woonzorgcentrum Simeon&Anna is geen sprake van een bewonerscommissie.

In deze complexen is over het algemeen wel sprake van andere vormen van bewonersparticipatie zoals vaste contactpersonen (Wi Mofina Tampe, Kerkeplaats) of een activiteitencommissie (Sevenscamp en Poort van Oost). In De Naber nemen bewoners zelf initiatief voor ontmoeting met steun van Opzoomeren van de gemeente. Met behulp van dit budget voor bewonersinitiatieven organiseren zij bij goed weer kleinschalige activiteiten op het gemeenschappelijke buitenterras van het wooncomplex, zoals koffie momenten. 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 één keer per jaar wordt met de bewonerscommissies overlegd.

De onderwerpen in 2019 waren onder andere groot onderhoud, verduurzaming en renovatie, de afrekening servicekosten en overige complex gerelateerde zaken. De bewonerscommissie van de Bertrand Russell is zeer intensief betrokken geweest bij de voorbereiding van het groot onderhouds- en verduurzamingsproject dat einde 2019 van start ging in hun wooncomplex en doorloopt tot in 2020.

6.2 Onderhoud

In 2019 is de begroting van het Planmatig Onderhoud (PO) door verschillende oorzaken slechts ten dele gerealiseerd.

De realisatie Niet Planmatig Onderhoud (NPO) ligt in 2019 in totaal, dat wil zeggen voor reparatieonderhoud en mutatieonderhoud opgeteld, in lijn met de oorspronkelijke totale begroting NPO 2019.

Niet planmatig onderhoud (reparatie- en mutatie-onderhoud)

De begroting en realisatie niet planmatig onderhoud van Laurens Wonen voor 2019 ziet er als volgt uit:

2019	Soort NPO	<u>Begroting 2019</u>	<u>Realisatie 2019</u>	<u>Realisatie 2018</u>
		€	€	€
1	Reparatie Verzoeken	490.000	311.493	339.990
2	Mutatie Onderhoud	611.000	816.814	696.472
Totaal	Totaal NPO	1.101.000	1.128.307	1.036.462

De realisatie reparatieverzoeken in 2019 blijft ca. € 180.000 achter bij de begroting 2019 maar ligt in lijn met de realisatie in de voorgaande jaren. Voor 2020 is dan ook € 300.000 in de begroting opgenomen voor reparatieverzoeken.

De realisatie mutatieonderhoud laat een overschrijding zien van ca. € 206.000 ten opzichte van de begroting 2019. Ook dit past in het beeld van de voorgaande jaren. Voor 2020 is dan ook € 800.000 in de begroting opgenomen voor mutatieonderhoud. Onder mutatieonderhoud vallen zowel de kosten van het reguliere mutatieonderhoud alsook het verbeteren van badkamers, keukens, etc. bij mutatie. Dit gebeurt bij mutatie in onbewoonde staat. Hiermee wordt overlast voor de oudere huurders vermeden. Doordat er in 2019 meer mutaties met verbetering hebben plaatsgevonden (in 2019 in 61 woningen) dan in 2018 (in 2018 in 40 woningen) ligt de realisatie mutatieonderhoud in 2019 hoger dan in 2018.

In totaal ligt de realisatie Niet Planmatig Onderhoud 2019 in lijn met de begroting 2019.

Planmatig onderhoud

2019	Soort PO	<u>Begroting 2019</u>	<u>Realisatie 2019</u>	<u>Realisatie 2018</u>
		€	€	€
1	Planmatig onderhoud	1.814.000	1.090.738	1.318.539
2	Contractueel onderhoud	475.000	383.033	396.688
3	Bijzonder onderhoud	163.000	13.101	457.235
Totaal	Totaal PO	2.452.000	1.486.872	2.172.806

Realisatie planmatig onderhoud

De realisatie van het planmatig onderhoud blijft met een realisatie in 2019 van € 1.090.738 fors achter op de begroting planmatig onderhoud 2019 van € 1.814.000. Oorzaken hiervan zijn het ontbreken van een teamleider voor het vastgoedbeheer, de beperkte capaciteit opzichters planmatig onderhoud bij Laurens Wonen in 2019, het in 2019 uitvoeren van € 217.467 benodigd planmatig onderhoud buiten begroting waar vooral het onvoorzien vervangen van cv-ketels in de Grindhorst aan ten grondslag lag, en tenslotte de werkzaamheden vanuit de dienstverleningsovereenkomst voor stichting Laurens in 2019 (realiseren brandvoorzieningen, realisatie van overloop werkzaamheden 2018, certificering van brandmeldinstallatie en diverse overdrachtswerkzaamheden).

Realisatie contractonderhoud

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

In 2019 is € 383.033 in opdracht gegeven, zijnde 80,6 % van het begrote bedrag van € 475.000. In de begroting is een bedrag opgenomen voor het gebruik van hoogwerkers in verband met glasbewassing. Daarnaast zijn er abonnementskosten begroot voor het Salto-systeem (toegangssysteem gebouwen en woningen). Hiervoor is in 2019 nog geen onderhoudscontract afgesloten.

Realisatie bijzonder onderhoud / brandveiligheid

Het bijzonder onderhoud betreft het verbeteren van de brandveiligheid van nog niet aangepakte woongebouwen.

In 2019 is voor € 13.102 bijzonder onderhoud gerealiseerd. Het betreft brandwerende voorzieningen in woongebouw Wi Mofina Tampe. Ten opzichte van de begroting bijzonder onderhoud 2019 van € 163.000 betreft dit een zeer gering deel. De ook voor 2019 begrote werkzaamheden in de Mariniershof zijn in 2019 nog niet opgepakt. Uitvoering loopt hier via de VvE.

7. Nieuwbouw en Renovatie

Projecten in uitvoering en in ontwikkeling

Herontwikkeling S&A (voorheen Veldstraat)

De herontwikkeling van de locatie Simeon en Anna beoogt een nieuw concept voor wonen en zorg voor ouderen te realiseren. Het project voorziet in sloop van het bestaande gebouw met nieuwbouw op de locatie. Dat gebeurt gefaseerd. Gestart wordt met de bouw van nieuwe intramurale zorgwoningen in de achtertuin van het huidige S&A. Na verhuizing van de huidige zorgbewoners (van Laurens) naar dit zogenaamde blok A met ca 130 woonzorgeenheden, kan het bestaande gebouw S&A worden gesloopt. Daarmee komt ruimte vrij voor de bouw van een blok B met ca 86 appartementen in de sociale huur voor Laurens Wonen. En voor de bouw van een blok C met ca 132 huurwoningen in de vrije sector. Op dit moment is beoogd zowel blok A als C als project te verkopen aan een belegger. Het eerste omdat het relatief hoge aandeel van Laurens in de verhuur door Laurens Wonen als een risico wordt gezien. Het tweede omdat vrije sector huurwoningen niet DAEB zijn. De vrije sector huurwoningen zijn in het plan opgenomen onder druk van de gemeente. Met de opbrengst van de grondverkoop voor blok A en C hoopt Laurens Wonen blok B deels te kunnen financieren.

Voorjaar 2019 heeft de gemeente het eind 2018 ingediende Informatieplan, bestaande uit een SO (schetsontwerp), behandeld. Dat heeft, na diverse onderhandelingen, geleid tot afspraken over de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Op basis daarvan heeft Laurens Wonen najaar 2019 een ontwerpteam opgedragen het SO uit te werken tot een VO (voorlopig ontwerp). Het ontwerpteam bestaat uit architect, constructeur, installatie-adviseur en een adviseur voor bouwfysica en brandveiligheid. De betrokkenheid van Laurens als potentiële huurder bij de uitwerking van het VO kenmerkte zich door voortschrijdend inzicht met vertraging in de planontwikkeling als gevolg. Ook is Laurens Wonen gestart met de uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan voor het project. Eind 2019 is besloten om voor de advisering en begeleiding van de dispositie van de blokken A en C een adviseur te selecteren. De verwachting is dat begin 2020 deze adviseur actief zal zijn.

Omdat met de nieuwbouw de erfpachtswaarde van de grond wordt overschreden en omdat diverse grondstukken tussen gemeente en Laurens Wonen uitgewisseld moeten worden, zal voor de grond moeten worden bijbetaald (resp. kosten voor erfpachtssuppletie/airrights en grondaankoop). Vanwege structureel capaciteitsgebrek bij de gemeente, is de gemeente er in heel 2019 niet in geslaagd daarvoor een indicatie te geven. Daardoor is de gemeente ook niet in staat geweest om een anterieure overeenkomst af te sluiten. Desondanks verleent de gemeente in de praktijk ambtelijke medewerking aan de ontwikkeling. De verwachting is dat er begin 2020 inzicht is in de grondkosten. De gemeente heeft aangegeven voor het niet DAEB deel van het project medewerking te verlenen aan de omzetting van de grond van erfpacht naar vol eigendom.

Locatie Liduina

Sinds enige jaren waren het aan het huidige Liduina grenzende kerkgebouw en school met grond te koop. Laurens Wonen had daarover contacten met de respectievelijke eigenaren RK-parochie en gemeente. Laurens Wonen beoogde daar een ontwikkeling voor wonen met zorg. Met de RK-parochie was eerder een concept koopovereenkomst opgesteld waar de parochie met voortschrijdend inzicht terughoudend op reageerde vanwege opgenomen ontbindende voorwaarden. De gemeente was niet tevreden met de door Laurens Wonen voorgestelde stedenbouwkundige opzet. De gemeente vroeg een prijs voor de grond die in de ogen van Laurens Wonen niet reëel was. Tot zover de historie tot en met 2018.

Voorjaar 2019 is met de gemeente overeenstemming bereikt over een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Eveneens is met de gemeente overeenstemming bereikt over de vraagprijs van haar deel van de grond (school). Omdat daarmee een belangrijke ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst met de parochie was vervuld, is aan de parochie voorgesteld tot het tekenen van de (concept) koopovereenkomst over te gaan. Daarop gaf de parochie in mei 2019 aan niet tot het tekenen van de overeenkomst over te gaan omdat de eerdere wens te verkopen aan een maatschappelijke organisatie voor maatschappelijke doelen (i.c. Laurens Wonen met zorgwoningen) ingehaald werd door de behoefte aan een hogere grondopbrengst. Daartoe bleek de parochie inmiddels contacten met een commerciële ontwikkelaar te hebben die substantieel meer bood voor de grond. Omdat Laurens Wonen hiertoe niet bereid en in staat was, heeft Laurens Wonen zich onder protest neergelegd bij het niet nakomen van de concept koopovereenkomst door de parochie. Het project is daarmee beëindigd.

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. In 2019 is het renovatieproject gestopt vanwege de te hoge kosten en de ontwikkelde toekomstvisie (sloop/nieuwbouw over 5 jaar). De verhuur aan Laurens (zorgdeel) en stichting Timon (woondeel) blijft gecontinueerd.

Woongebouwen Bertrand Russell en Anatole France

De complexen Bertrand Russellplaats 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 (tekeningen/bestek/vergunningen) en een adviseur (verduurzaming, verbetering energielabel). Samen met hen is een programma opgesteld waarbij een upgrading naar energielabel A, de realisatie van bewonerswensen en de aanpak van de technische onvolkomenheden werd voorbereid. Dit alles binnen het financieel haalbare budget van Laurens Wonen. De renovatie/upgrading zal in bewoonde toestand moeten worden uitgevoerd. De start van de werkzaamheden was eind oktober 2019 en het project zal naar verwachting rond juli 2020 gereed zijn.

In september is gestart met het realiseren van een extra stopplaats van de liften op elke verdieping. Deze werkzaamheden waren net voor de feestdagen gereed.

De financiering van de woongebouwen Bertrand Russell 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

Veelal gaat dit hoofdstuk over de 'donkere wolken' die niet alleen boven de jaarrekeningcijfers maar ook boven Laurens Wonen hangen. In dit hoofdstuk worden niet alleen de risico's benoemd maar ook de kansen en mogelijkheden die de activiteiten van Laurens Wonen met zich meebrengen.

Voor de toezichthouders is een goede werking van de interne beheersing, terecht, een aandachtspunt. Ook vanuit de Governancecode Woningcorporaties wordt de nadruk gelegd op een goede werking daarvan alsmede het informeren van de (interne) toezichthouder op dit onderwerp.

Met het opnemen van deze paragraaf sluiten wij aan bij de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgebracht richtlijn RJ400. In deze richtlijn is onder andere opgenomen dat de organisatie informatie geeft over de voornaamste risico's en onzekerheden. De gebruiker van dit jaarverslag krijgt daarmee de gelegenheid zich een beeld te vormen van mogelijke gebeurtenissen of ontwikkelingen die effect zouden kunnen hebben voor (financiële) resultaten en/of continuïteit.

Definitie risico

Afgelopen jaren is de definitie van 'wat is een risico' aardig op drift geraakt. De toonaangevende instituten en modellen gaan nu veel meer uit van een neutraler geformuleerd perspectief waarbij naast bedreigingen ook kansen en mogelijkheden aandacht krijgen. De kwaliteit van besluitvorming en het waardebewoud van aanwezige activa zijn eveneens belangrijke thema's geworden.

Terugblik op de voorgenomen activiteiten voor 2019

In de jaarrekening 2018 zijn er in deze risicoparagraaf voornemens opgenomen om in het afgelopen boekjaar aandacht te geven. Onderstaand de uitwerking daarvan.

Voornemen	Uitgevoerd	Te verbeteren
Verdere uitwerking van het risicobewust handelen tijdens de dagelijkse werkzaamheden	-risicoparagrafen in investeringsvoorstellen, (meerjaren)begroting en kwartaalrapportages; -kansen en bedreigingen zijn onderdeel van de discussies geworden.	Vaststellen van de risicobereidheid en benoemen van een top-10 van kansen en bedreigingen inclusief beheersmaatregelen.
Beëindiging van de dienstverlening aan Stichting Laurens (zorg) tijdig en conform afspraken met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) uit te voeren	-dienstverlening is tijdig beëindigd; -benodigde dossiers zijn overgedragen; -vaststellingsovereenkomst is opgesteld met finale kwijting over en weer.	
Verder verbeteren van de planning & control-cyclus	-positionering control-functie obv de Woningwet; -signaleren van verbeteropties naar aanleiding interne audits; -opgesteld verbeterplan datakwaliteit.	Opvolgen van interne planningen en werkafspraken ten aanzien van rapportages.
Verder 'levend' houden van de afspraken die vanuit de AVG in 2018 zijn gemaakt	-toewijzingsdossiers zijn AVG-proof gedigitaliseerd; -oude dossiers met persoonsgegevens zijn vernietigd;	

	-elkaar aanspreken op het veilig omgaan met (persoons)gegevens.	
Verdere actualisatie van proces- en procedurebeschrijvingen	gestart is met: -herschrijven en opnieuw vorm geven van het aanbestedingsbeleid; - de procuratie- en mandateringsregeling is aangescherpt vastgesteld; -het proces rond de huurverhoging is aangepast.	Afspraken maken over herijking overige primaire processen.
Versterken interne beheersingsmaatregelen	-interne controle vind meer in de lijn plaats; -interne audits worden uitgevoerd.	Opvolging van bevindingen van interne audits moet verbeteren evenals de verantwoordelijkheid in de lijn als het gaat om juistheid en betrouwbaarheid van data.

Actualiteiten in 2019

In 2019 zijn naast bovenstaande activiteiten onderstaande risicobeperkende maatregelen uitgevoerd:

- vooruitlopend op de beëindiging van de SLA met Stichting Laurens (zorg) zijn dossiers en werkzaamheden overgedragen aan de vastgoedafdeling van Stichting Laurens;
- in de organisatie zijn veranderingen doorgevoerd, waarbij geanticipeerd is op de beëindiging van de SLA met Stichting Laurens;
- er is een fraude-risico-analyse opgesteld die jaarlijks zal worden geactualiseerd. Het gering aantal actiepunten wordt tijdens het MT-overleg op voortgang gemonitord;
- een controllerstatuut is door de bestuurder vastgesteld;
- het treasurystatuut is geactualiseerd;
- gewerkt wordt aan een herijking van het investeringsstatuut.

Risicobereidheid en belangrijkste risico's

Het handhaven van de financiële continuïteit voor de langere termijn is het kader waarbinnen activiteiten, besluiten en de bedrijfsvoering plaatsvinden. De kaders die daarvoor worden aangehouden zijn afkomstig vanuit het gemeenschappelijke toezichtskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Laurens Wonen is compliant en heeft alle benodigde reglementen en statuten vastgesteld.

In de kwartaalrapportages worden de belangrijkste kritische prestatie-indicatoren (KPI's) gemonitord en wordt de financiële ontwikkeling gespiegeld aan de begroting van dat jaar.

Daardoor is er zicht op het behalen van de (jaar)doelen en normen zoals die in de diverse jaarplannen zijn opgenomen.

Door de (relatieve) omvang van de vastgoedportefeuille die is toegespitst op het huisvesten van ouderen lijkt er sprake van een bovengemiddeld risicoprofiel. Echter is de vraag naar ouderenhuisvesting, zeker in het werkgebied van Laurens Wonen, onverminderd hoog. Ook voor de komende jaren. Op het gebied van de bedrijfsvoering wordt een laag risicoprofiel geaccepteerd.

Waar mogelijk zijn beheersmaatregelen ingesteld om eventuele aanwezige risico's te beperken. Samengevat kan de risicobereidheid van Laurens Wonen als *gemiddeld* worden geoordeeld en hierin wordt behoedzaam, zorgvuldig en gestructureerd geopereerd. De afweging om voor "gemiddeld" te kiezen is ingegeven door de balans tussen ondernemen, ondernemingsdoelstelling en risicobereidheid. Bij het typeren van de risicobereidheid "laag" is in mindere mate sprake van ondernemen dan bij "gemiddeld". Voor Laurens Wonen is ondernemen, maar wel binnen een beheerst risicoprofiel, met het oog op de maatschappelijke taakopdracht en binnen de missie en doelstellingen een voorwaarde.

De actuele maatschappelijke taken en opvattingen maken dat corporaties vaak het voortouw moeten nemen, bijvoorbeeld bij het verder verduurzamen van het woningbezit. Daarin willen wij ondernemend

zijn maar tegelijk behoedzaam opereren. We zijn geen koploper maar een volger en voeren geen experimenten uit om de gestelde doelen te bereiken.

Strategie

In 2018 is het ondernemingsplan (T)huis bij Laurens Wonen 2018-2022 vastgesteld. In voorgaande jaarrekening is uitgebreid stilgestaan bij de kansen en bedreigingen die zich daarbij kunnen voordoen. In 2019 is een belangrijke doelstelling behaald, namelijk het op een goede manier beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Laurens (zorg). Daarmee is een belangrijke stap gezet naar een reguliere en meer zakelijke relatie huurder-verhuurder.

Aan de overige doelen in het ondernemingsplan wordt hard gewerkt. Daarbij is veel aandacht voor de kansen en bedreigingen. Het strategisch beleidsplan is in november 2019 vastgesteld. De uitwerking van het programma Langer Thuis is in de (meerjaren)begroting verwerkt.

Tactisch

Zowel door het WSW als in de risicoparagraaf bij de (meerjaren)begroting is de verdere uitwerking van de portefeuillestrategie, de bepaling én doorrekening van de (onderhoud)conditiescore van de vastgoedportefeuille aangehaald. Verwerking daarvan in de (meerjaren)begroting geeft verder inzicht in de (on)mogelijkheden van vastgoedsturing. Voor 2019 is daar al een goede stap in gezet door nieuwbouw- én renovatie-/duurzaamheidsinvesteringen in de (meerjaren)begroting op te nemen.

Operationeel

Debiteurenrisico

De vastgoedportefeuille heeft een aantal complexen die gebruikt worden voor intramurale zorgverlening door Stichting Laurens (zorg). De huurinkomsten van deze complexen vormen een belangrijk onderdeel van het totaal aan inkomsten. Reden om zorgvuldig de (financiële) positie van de debiteur te monitoren. Jaarlijks wordt de afhankelijkheid van deze debiteur beoordeeld. Voor 2019 betekent dit een afhankelijkheid van ca. 28,5%. Op balansdatum waren er geen achterstanden in de huurbetalingen te constateren. Ook in de eerste maanden van 2020 is er geen sprake van huurachterstand.

De komende jaren zal de afhankelijkheid sterk afnemen als gevolg van uitfasering (en nieuwe huurder) voor het gebouw de Naber en de nieuwbouw van het gebouw S&A (Simeon & Anna) waarbij het intramurale gedeelte, naar verwachting, niet in eigendom zal worden genomen.

De financiële positie van de Stichting Laurens (zorg) wordt gedurende het jaar gemonitord.

Door verschillende scenario's voor dit risico uit te werken zijn de effecten op de operationele kasstromen inzichtelijk gemaakt. Daarbij is uitgegaan van een vermindering van huurinkomsten van 15 tot 30%. In geen van deze scenario's worden de operationele kasstromen negatief.

Financiële risico's

Laurens Wonen kent geen valuta- of andere koersrisico's aangezien de leningportefeuille en de uitgezette overliquiditeit alleen in euro's zijn aangegaan.

Als kapitaalintensieve organisatie heeft Laurens Wonen te maken met rentefluctuaties die het resultaat kunnen beïnvloeden.

Derhalve is er een Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB), een treasurystatuut (herijkt november 2019) en een treasuryjaarplan. De treasurycommissie houdt de ontwikkeling van de kasstromen en renteconversie-momenten scherp in de gaten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de diensten van BDO Advisory.

In 2019 is getracht om de aanwezige swap die in een perfecte hedge met een roll-over lening is aangegaan te laten doorzakken naar een rentevaste langlopende lening. Vanuit de toezichthouders (Aw en WSW) is uiteindelijk geen medewerking verleend.

Renterisico- en rentemanagement

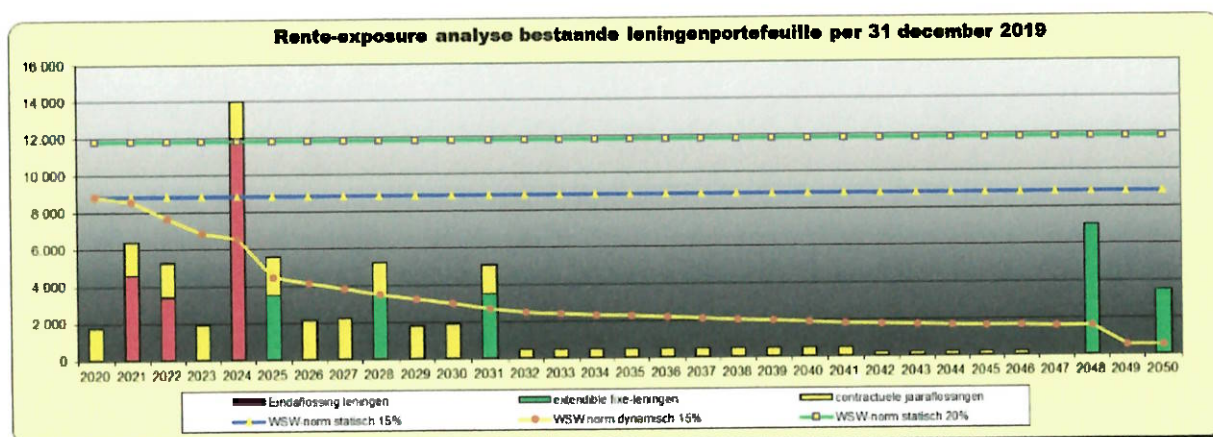
Met renterisico wordt bedoeld: het risico dat de toekomstige operationele kasstromen negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden.

Rentemanagement houdt alle maatregelen in ter beheersing van renteresultaten en ter bescherming van balansverhoudingen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. Doel van het rentemanagement is om het renterisico in de tijd te spreiden zodat er een hoge mate van zekerheid

wordt verkregen over de toekomstige rentekosten. Hierdoor worden jaarlijkse renterisico's door (her)financiering of renteconversie beperkt. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille.

Het WSW beoordeelt ten minste eenmaal per jaar of de corporatie hieraan voldoet. Hiervoor worden de gegevens uit de dPi, de dVi (de verantwoordingsinformatie; jaarlijkse aanlevering voor 1 juli) en de eigen leningenadministratie gebruikt.

In onderstaande grafiek is de rente exposure weergegeven van de bestaande leningenportefeuille per 31 december 2019.



We zien in bovenstaande grafiek dat in 2024 sprake is van een bovenmatig renterisico als gevolg van de reguliere aflossing van de roll-over lening ad € 12,0 miljoen met een bijbehorende renteswap. Deze renteswap dekt in de jaren voorafgaand aan de aflossing het risico op een stijgende Euriborrente af. Hierdoor wordt effectief een vaste rente van 4,883% betaald.

De overige jaren voldoet Laurens Wonen aan de risiconorm inzake rente-exposures (maximaal 15% van het rentedragend vreemd vermogen mag rente-exposure ondergaan in enig jaar).

Organisatie

Laurens Wonen is een kleine organisatie die graag de handen uit de mouwen steekt en op basis van de geformuleerde kernwaarden staat voor haar doelgroep. De organisatie is echter ook compact en (nog) op bepaalde onderdelen en momenten afhankelijk van derden. Van de organisatiewijziging, die medio 2019 is ingevoerd, wordt verwacht dat deze bijdraagt aan een eenduidige en gestroomlijnde aansturing. Ultimo 2019 zijn de gedachten en overtuigingen met betrekking tot deze structuur wat aan het kantelen. Reden om voor 2020 een organisatiescan te laten uitvoeren waarin onder andere wordt gekeken naar de mogelijke verbeteringen die daarin zijn aan te brengen.

Financiële positie

Voor een uitgebreide analyse van de financiële positie verwijzen wij u naar het betreffende hoofdstuk. De financiële positie van woningcorporaties wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) jaarlijks beoordeeld. Zo ook voor Laurens Wonen. Gelijktijdig vindt er voor het WSW een beoordeling plaats op basis van het business-risk-model.

In hun brief van 7 augustus 2019 geeft het WSW uitleg over het borgingsplafond en borgbaarheid van Laurens Wonen.

Door de overliquiditeit die in 2016 is ontstaan wordt het borgingsplafond niet automatisch jaarlijks aangepast aan de investeringsbehoefte. De overliquiditeit zal eerst moeten worden aangewend voor investeringen in het DAEB-bezit en/of aflossingen van leningen. Wij zijn in 2019 gestart met het inzetten van deze overliquiditeit voor het groot-onderhoud aan onze appartementen aan de Bertrand Russellplaats. Tezamen met de planontwikkeling voor eenzelfde ingreep aan onze appartementen aan de Anatole Franceplaats zal in 2020 een (zeer) groot deel van de overliquiditeit zijn ingezet.

Voor nieuwe investeringen zal overleg met het WSW nodig zijn.

In de WSW-brief van 17 december 2019 wordt aangegeven dat het risicoprofiel, ten opzichte van voorgaand jaar, onveranderd is gebleven. De onderwerpen die verbetering behoeven zijn door ons voortvarend opgepakt en worden gemonitord op uitvoering.

Wet- en regelgeving

Laurens Wonen is afhankelijk van de van overheidswege opgelegde wijzigingen in wet- en regelgeving. De uitkomst van de governance inspectie door de Aw is per brief d.d. 31 oktober 2019 aan ons kenbaar gemaakt. Daarin is opgenomen dat er geen aanleiding is om een verdiepende beoordeling uit te voeren. Wel zijn er een aantal toezichtsafspraken gemaakt die in 2020 aan de orde zullen komen.

Beschrijving van de mogelijke impact van risico's op de onzekerheden met betrekking op resultaten en financiële positie

Waardering van het vastgoed

De Woningwet 2015 geeft voorschriften omtrent de waardering van het vastgoed in exploitatie. Het betreffende vastgoed dient te worden gewaardeerd op actuele waarde, waarmee in feite marktwaarde in verhuurde staat wordt bedoeld.

Laurens Wonen hanteert voor de waardering van de woningen de uitgangspunten zoals die in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (geactualiseerde peildatum 31 december 2019) zijn opgenomen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een softwarepakket (TMS, Transactie Management-Systeem) om de waarde te kunnen bepalen.

Deze waarde kan, als gevolg van aangepaste uitgangspunten in het Handboek alsmede marktontwikkelingen, van jaar tot jaar sterk wisselen. In de jaarrekening is derhalve een analyse opgenomen van de verschillen ten opzichte van de uitkomsten van voorgaand jaar.

Het BOG-MOG en ZOG bezit wordt, vanuit een wettelijke verplichting, door middel van taxatie bepaald. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de expertise van het bureau Colliers International.

Wijzigingen in de marktwaarde hebben significante invloed op het jaarresultaat en daardoor ook op de financiële ratio's.

Voor de waardering van grondposities, sloopcomplexen en vastgoed in (her)ontwikkeling zijn deze voorschriften niet van toepassing. Deze vastgoedonderdelen worden op basis van de RJ645 gewaardeerd.

Effecten van fiscale maatregelen en keuzes

In het jaarverslag 2018 is de ATAD-regeling benoemt en het geringe effect dat deze regeling nog op het resultaat van Laurens Wonen heeft. Met echter de voornemens voor vernieuwing van het bezit, verduurzaming en renovatie van de bestaande vastgoedportefeuille zal de liquiditeitsbehoefte toenemen. De effecten van de regeling, vermindering renteaftrek en daardoor een toename van het (fiscale) resultaat, zullen in de komende jaren meer zichtbaar worden.

In 2019 is, mede in overleg met de extern fiscaal adviseur, de voorlopige aanslag 2018 naar boven bijgesteld. Dit als gevolg van de keuze om geen verdere dotatie aan de voorziening voor onderhoud toe te passen. Dit tevens indachtig de landelijke discussie die over dit onderwerp wordt gevoerd, en de discussie omtrent een mogelijke (lineaire) vrijval van de voorziening in de toekomst. Dit heeft tot consequenties dat met betrekking tot enige jaren een aanpassing kan worden verwacht van de belastbare winsten als gevolg hiervan. Dit betekent dat eventueel meer verschuldigd gaat worden aan vennootschapsbelasting dan op grond van de voorlopige aanslag mocht worden verwacht. Om het risico van betaling van hoge heffingsrente te voorkomen, is op vrijwillige basis en na goed overleg de voorlopige aanslag naar boven bijgesteld.

Eind 2019 is er een handreiking voor de verwerking van latente belastingen gepubliceerd. De verwachting is dat voor Laurens Wonen deze effecten op de korte termijn (2019, 2020) niet significant zullen zijn. Met de voornemens tot vernieuwing (sloop en verkoop) kan er een effect voor de langere termijn op gaan treden. In de uitwerking van een fiscale planning zal een en ander worden meegenomen. Deze staat voor 2020/2021 gepland.

Overigens wordt bij ingrijpende (financiële) beslissingen de mogelijke fiscale impact onderzocht.

Marktwaardering van de derivaten-portefeuille

In de leningportefeuille van Laurens Wonen zijn drie leningen opgenomen waarin een zogenaamd embedded derivaat is opgenomen. Op basis van richtlijnen voor de jaarverslaglegging behoren deze drie extendible leningen afzonderlijk te worden gewaardeerd, waarbij de waarde mutatie via de resultatenrekening moet worden verwerkt. In de jaarrekening 2019 is een bedrag van € 2.619.162,00 als negatieve waarde mutatie verwerkt. Door de externe adviseur, BDO Advisory, is de marktwaarde per 31 december 2019 berekend. Per ultimo 2019 resulteerde dat in een negatieve waarde van € 8.146.167,00.

De verplichte verwerking van de waardemutatie via de resultatenrekening zorgt, in de afgelopen jaren, voor sterk negatieve effecten op het jaarresultaat. Door de positieve ontwikkeling van de waarderingsgrondslagen van het vastgoed is dit negatieve resultaat veelal minder zichtbaar.

Duurzaamheidsmaatregelen

Het WSW heeft zich in haar rapport van oktober 2018 ('Investeren in verduurzaming DAEB-bezit kent grenzen') kritisch uitgelaten over de financierbaarheid en impact van de duurzaamheidsinvesteringen voor de sector. Voor Laurens Wonen is dat inzicht nog (te) beperkt. In de (meerjaren)begroting zijn de ingerekende duurzaamheidsinvesteringen gebaseerd op normen en nog niet op zogenaamde 'warme opnamen'. Bij een nadere uitwerking van beleid en werkzaamheden zal er met meer zekerheid iets kunnen worden gezegd over de (financiële) haalbaarheid van de duurzaamheidsmaatregelen bij Laurens Wonen.

Samenvatting van de aandachtspunten en acties die in 2020 voornemens zijn om uit te voeren:

- verdere uitwerking van het portefeuillemanagement met een wensportefeuille die aansluit bij de strategie en het ondernemingsplan;
- uitvoeren van (onderhoud)conditiemetingen in de gehele vastgoedportefeuille en vertalen naar onderhoudsplanningen;
- actualiseren van de belangrijkste in- en externe factoren die van invloed zijn op de risico-positie van de organisatie;
- de bewustwording onder medewerkers van het belang van risicomanagement, en de afwegingen die in dat kader worden gemaakt, verder vergroten. Dit door oa een kick-off meeting te organiseren waarin de (on)mogelijkheden van het gebruik van een software-tool om te komen tot een meer zichtbare interne beheersing te komen, te laten zien;
- organiseren van een workshop voor medewerkers waarin onder andere de risicobereidheid van Laurens Wonen nader wordt uitgewerkt;
- uitwerking van de opbrengsten van de organisatiescan om zo processen en rollen beter te definiëren en samenwerking tussen afdelingen te borgen.

Coronacrisis

Laurens Wonen heeft in het boekjaar 2020 ook te maken gekregen met de gevolgen van de Coronacrisis. Verwacht wordt dat de gevolgen vooral bestaan uit vertragingen in onderhoudsverplichtingen, een vertraging in de huurbetalingen en mogelijke vertragingen bij nieuwbouw- en duurzaamheidsinvesteringen als gevolg van stagnerende leveringen en het naleven van richtlijnen en nieuwe voorschriften vanuit de overheid. Laurens Wonen streeft ernaar om door interne maatregelen de financiële gevolgen te beperken. Als de situatie daar aanleiding toe geeft, zal ook een beroep worden gedaan op of verwijzing van huurders naar de algemene faciliteiten vanuit de Rijksoverheid.

Bij het opmaken van de jaarrekening 2019 zijn de interne maatregelen vooral gericht op het belang van de gezondheid van medewerkers en huurders en bestaan hoofdzakelijk uit het thuiswerken van veel medewerkers, waarbij met behulp van een rooster een beperkte bezetting op ons kantoor aanwezig is. Daarmee wordt de dienstverlening zo goed mogelijk gecontinueerd. We verwachten in 2020 meer huurders vanwege oninbaarheid. Daarnaast zullen er extra voorzorgsmaatregelen noodzakelijk zijn

bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Ook de processen rond verhuringen en bezichtigingen zullen tot (beperkte) vertragingen in de aansluitende verhuur leiden.

Op basis van de berichtgeving vanuit de Rijksoverheid en andere instanties verwacht Laurens Wonen dat voldoende faciliteiten beschikbaar zijn om de liquiditeitspositie op peil te houden. Daarmee verwachten we dat de opbrengsten beperkt dalen en mogelijk de liquiditeitspositie als gevolg van uitgestelde betalingen door huurders zeer tijdelijk enigszins zal afnemen. Dit zal met name veroorzaakt worden door huurders van een (beperkt) aantal bedrijfsruimten. Wellicht zullen ook de huurders van de woningen in de woongebouwen van Laurens Wonen te maken krijgen met een (beperkte) inkomensachteruitgang vanwege bijvoorbeeld niet-geïndexeerde of (beperkt) verlaagde pensioenen. Een deel van dit risico wordt beperkt door de werking van de Huurtoeslag, gefinancierd door het Rijk. Vooralsnog zijn er ook geen aanwijzingen dat de belangrijkste huurder van ons zorgvastgoed, Stichting Laurens, de huur voor de huurpanden niet meer zal kunnen opbrengen.

Tegelijkertijd zullen ook de uitgaven voor bijvoorbeeld onderhoudswerkzaamheden enigszins afnemen. De verwachting is echter dat deze uitgaven op afzienbare termijn toch weer door Laurens Wonen gedaan zullen gaan worden.

Vooralsnog is door Laurens Wonen geen beroep op de algemene faciliteiten vanuit de Rijksoverheid gedaan en de verwachting is ook dat dit niet nodig is. Wij verwachten beperkt extra kosten te moeten maken. De consequenties zijn gebaseerd op de huidige inzichten. De werkelijke impact en maatregelen zijn nog uiterst onzeker en grotendeels afhankelijk van voor Laurens Wonen niet beïnvloedbare factoren.

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 DCF¹-methode wordt het Handboek Modelmatig waarderen Marktwaarde gebruikt.

Daarvoor heeft 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 2019. De waarde bedraagt ca. EUR 8,1 mln. negatief (2018: EUR 5,5 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 2019 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 margin call bepaling 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'.

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

¹ Discounted cash-flow methode= toekomstig geschatte kasstromen

afwikkeling van de aanbevelingen die door de controlerend accountant in de tussentijdse managementletter zijn opgenomen, weergegeven.

De 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. Ratio 's worden gebaseerd op de beleidswaarde.

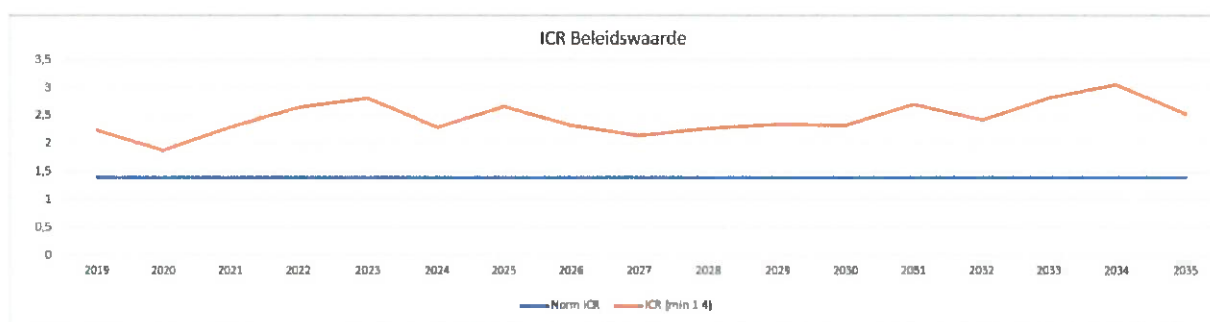
ICR (interest coverage ratio) – geeft aan in welke mate op lange termijn kan worden voldaan aan de renteverplichtingen vanuit de operationele kasstroom.

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.

Recap	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	2,24	1,88	2,29	2,65	2,81	2,29	2,67	2,34	2,14	2,28	2,35
Minimum norm ICR DEAB	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-DEAB	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8

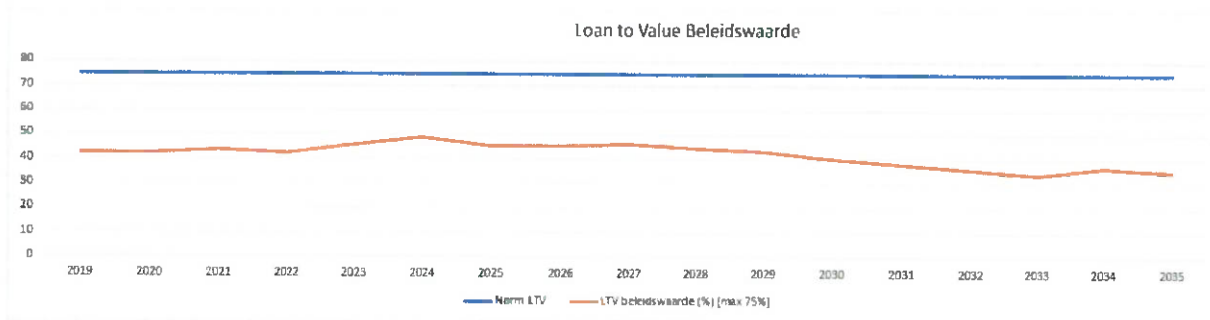


De resultaten van 2020 en verder zijn niet herrekend naar aanleiding van de uitkomsten van deze jaarrekening.

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.

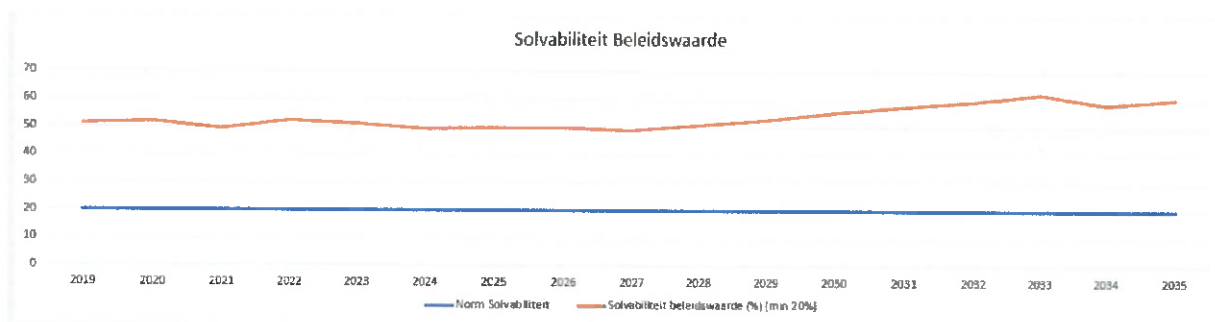
Recap	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loan to value beleidswaarde netto (%)	42,1	42,4	43,4	42,3	45,5	48,5	45,2	45,4	46,1	44,5	43
Maximum norm LTV beleidswaarde netto DAEB (%)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Maximum norm LTV beleidswaarde netto niet-DAEB (%)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75



De resultaten van 2020 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.

Recap	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	51,1	51,9	49,5	52,2	51,1	49,2	49,8	49,6	49,1	50,9	52,7
Minimum norm Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%)	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 2020 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.

Borgingsplafond WSW

In het najaar 2019 zijn de 24 business risk door het WSW beoordeeld, in december 2019 is de beoordeling van het WSW ontvangen. Het risicoprofiel, zijnde gemiddeld tot hoog risicoprofiel, is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het jaar 2018. Het WSW oordeelt dat de financiële ratio's van Laurens Wonen enige ruimte bieden, maar dat het wel afhankelijk is van de omvang van de opgave in de bestaande portefeuille.

Bij de beoordeling is tevens het borgingsplafond voor Laurens Wonen betrokken. Het WSW stelt dat het borgingsplafond in casu ultimo 2020 licht is gedaald naar 45,059 miljoen. (ultimo 2019: € 48,2 miljoen).

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. Inmiddels is besloten om geen vervolg te geven aan het eerder geformuleerd voornemen om overgaan te gaan naar het verlicht regime.

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 2019

Resume van het resultaat 2019 ten opzichte van de vastgestelde jaarrekening 2018 en de begroting 2019:

	(Bedragen x € 1.000)		
	Begroting 2019	2019	2018
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>			
Huuropbrengsten	14.708	15.049	14.763
Opbrengsten servicecontracten	0	2.111	1.811
Lasten servicecontracten	0	-1.960	-2.014
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.054	-2.341	-2.549
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.554	-3.386	-3.587
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.840	-1.862	-2.329
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.260	7.611	6.096
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.596	-5.896	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.704	33.698	25.050
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.107	27.802	25.050
<u>Overige activiteiten</u>			
Opbrengsten overige activiteiten	0	439	490
Kosten overige activiteiten	0	-511	-791
Netto resultaat overige activiteiten	0	-72	-301
Overige organisatiekosten	0	-561	0
Leefbaarheid	0	-95	-25
<u>Financiële baten en lasten</u>			
Waardeveranderingen van derivaten	0	-2.619	-403
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	155	5	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.583	-2.676	-2.577
Saldo financiële baten en lasten	-2.428	-5.290	-2.968
<u>Resultaat voor belastingen</u>	5.939	29.395	27.852
Belastingen	-1.260	-1.508	-110
<u>Resultaat na belastingen</u>	4.679	27.887	27.742
Een 'genormaliseerd resultaat' waarbij de onderwerpen die een verstoring geven op de daadwerkelijke prestaties worden uitgesloten:			
AF: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.107	-27.802	-25.050
Bij: Belastingen	1.260	1.508	110
<u>Genormaliseerd resultaat</u>	3.832	1.593	2.802

Analyse resultaat

Op basis van een genormaliseerd resultaat wijkt het werkelijk netto resultaat over 2019 af met € 1.593 af van hetgeen is begroot.

De volgende, belangrijke afwijkingen hierbij zijn:

1. De belangrijkste afwijking wordt veroorzaakt door de waardeverandering van het derivaat dat niet in de begroting was opgenomen, € 2,619 miljoen.
2. Voorts is in de begroting 2019 rekening gehouden met een lagere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT) ad € 2,596 miljoen welke met € 3,3 miljoen afwijkt met de realisatie.
3. De overige interessante afwijkingen houden verband met de exploitatie van de vastgoedportefeuille. De afwijkingen hierbij betrekking op de aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten toebedeelde kosten.

Financiële meerjarenprognose

In de meerjarenprognose 2020 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.

Recap	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	2,24	1,88	2,29	2,65	2,81	2,29	2,67
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	51,1	51,9	49,5	52,2	51,1	49,2	49,8
Loan to value beleidswaarde netto (%)	42,1	42,4	43,4	42,3	45,5	48,5	45,2

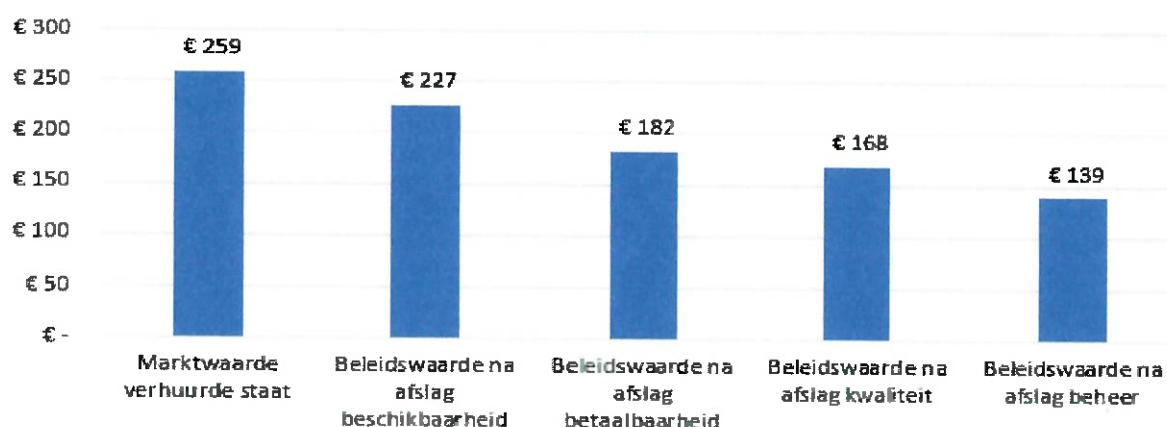
De resultaten van 2020 en verder zijn niet herrekend naar aanleiding van de uitkomsten van deze jaarrekening.

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 2019 € 139 miljoen (ultimo 2018: € 114 miljoen) en is als volgt berekend:

Verloop Marktwaarde naar Beleidswaarde
ultimo 2019



De ontwikkeling van de beleidswaarde per ultimo 2019 (139 miljoen) ten opzichte van de beleidswaarde per ultimo 2018 (114 miljoen) laat een positieve trend zien, grotendeels veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde. De verschillenanalyse beleidswaarde 2019 versus beleidswaarde 2018, geeft inzicht in de volgende verklarende factoren voor de ontwikkeling van de beleidswaarde:

- a. Normering Onderhoud: effecten in de hantering van de (normatieve) onderhoudsnormen ten opzichte van de door Ti gehanteerde norm, hetgeen zijn doorvertaling in de marktwaarde en de beleidswaarde heeft. Ook de aanscherping van de overige normen hebben hun effect in de doorvertaling marktwaarde 2019 en beleidswaarde 2019 en daarmee ten opzichte van de beleidswaarde 2018.
- b. Fenomeen van specifiek huurbeleid bij de individuele corporatie, welke in het geval van Laurens Wonen niet aan de orde is.

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 * € 1000		
Effect op de beleidswaarde	Mutatie tov uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	-9.029
Streefhuur per maand, per woning	€ 25 hoger	6.743
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-10.766

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 151,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 118,3 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 waarderen 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. 53,6 % 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 2019

bedragen * € 1.000

	2019		2018	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 259.804		€ 226.076
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -31.847		€ -41.201	
Betaalbaarheid (huren)	€ -45.479		€ -32.204	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -14.115		€ -11.488	
Beheer (beheerkosten)	€ -29.121		€ -27.646	
Beleidswaarde		€ 139.243		€ 113.537

Verloopstaat Beleidswaarde 2018 - 2019 - Totaal

Beleidswaarde 2018

Af: Beleidswaarde 2018 niet-woningen -38.356

Beleidswaarde 2018 woningen 75.180

Mutatie rekenmethodiek beleidswaarde 11.389

Subtotaal mutatie objectgegevens -1.804

Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde 7.058

Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde 6.092

Beleidswaarde 2019 woningen

Bij: Beleidswaarde 2019 Niet-woningen 41.328

Beleidswaarde 2019 139.243

De stijging in de rekenmethodiek wordt vooral veroorzaakt doordat er geen overdrachtskosten worden ingerekend in de beleidswaarde. Daarnaast worden er in de eindwaarde geen verouderingskosten meer ingerekend en wordt er in de eindwaarde met de beleidsnorm gerekend. De daling in de mutatie van de objectgegevens wordt veroorzaakt door een stijging van de WOZ-waarden, welke doorwerkt in een hogere verhuurderheffing. De stijging van de wijziging van de waarderingsparameters marktwaarde wordt veroorzaakt door de disconteringsvoet. Tenslotte wordt de stijging van de beleidswaarde veroorzaakt door een aanpassing in de streefhuren. Dit is zichtbaar in de wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde.

VI Jaarrekening

Balans per 31 december 2019

(vóór resultaatbestemming)

		(Bedragen x € 1)	
ACTIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
<u>Vaste activa</u>			
<u>Immateriele vaste activa</u>			
Computersoftware		0	0
		0	0
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	238.453.606	207.151.241
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	21.350.673	18.925.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	622.923	434.065
		260.427.202	226.510.848
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	453.625	519.486
		453.625	519.486
<u>Financiële vaste activa</u>			
Latente belastingvorderingen	3	1.511.000	1.430.739
		1.511.000	1.430.739
Totaal vaste activa		262.391.827	228.461.073
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	4.1	80.904	37.815
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.2	189.931	527.316
Overige vorderingen	4.3	210.807	727.532
Overlopende activa	4.4	500.040	135.411
		981.682	1.428.074
<u>Liquide middelen</u>	5	12.940.939	13.451.828
Totaal vlottende activa		13.922.620	14.879.902
Totaal activa		276.314.447	243.340.976

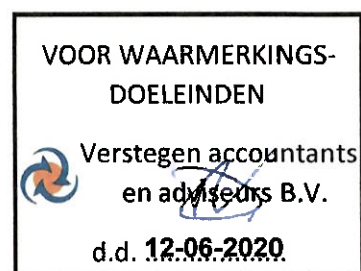
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12-06-2020

		(Bedragen x € 1)	
PASSIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
<u>Eigen vermogen</u>			
Overige reserves	6	20.932.075	26.235.771
Herwaarderingsreserve	6	151.354.586	118.308.964
Resultaat boekjaar	6	27.886.811	27.741.926
		<u>200.173.473</u>	<u>172.286.661</u>
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening onrendabele investeringen	7.0	4.328.080	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.1	1.266.779	1.252.400
Overige voorzieningen	7.2	709.767	707.534
		<u>6.304.626</u>	<u>1.959.934</u>
<u>Langlopende schulden</u>			
Leningen kredietinstellingen	8.1	56.887.844	58.628.396
Derivaten	8.2	8.146.167	5.527.005
		<u>65.034.011</u>	<u>64.155.401</u>
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	1.740.553	1.856.242
Schulden aan leveranciers		1.352.797	1.075.920
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.2	433.611	306.677
Schulden ter zake van pensioenen	9.3	28.102	24.498
Overige schulden		998	5.322
Overlopende passiva	9.4	1.246.277	1.670.319
		<u>4.802.337</u>	<u>4.938.979</u>
Totaal passiva		<u>276.314.447</u>	<u>243.340.976</u>



Winst-en-verliesrekening over 2019

		(Bedragen x € 1)	
	Ref.	2019	2018
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>			
Huuropbrengsten	10	15.048.646	14.763.262
Opbrengsten servicecontracten	11	2.110.863	1.811.451
Lasten servicecontracten	12	-1.960.421	-2.014.166
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-2.341.119	-2.548.917
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-3.385.624	-3.586.731
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-1.861.525	-2.328.618
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.610.820	6.096.281
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	-5.896.000	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		33.698.323	25.049.798
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.802.323	25.049.798
<u>Overige activiteiten</u>			
Opbrengsten overige activiteiten	18	438.697	490.350
Kosten overige activiteiten	19	-510.585	-791.088
Netto resultaat overige activiteiten		-71.888	-300.738
Overige organisatiekosten		-560.777	0
Leefbaarheid		-95.010	-25.234
<u>Financiële baten en lasten</u>			
Waardeveranderingen van derivaten	21	-2.619.162	-402.558
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	4.502	10.856
Rentelasten en soortgelijke kosten	23	-2.675.705	-2.576.535
Saldo financiële baten en lasten		-5.290.365	-2.968.237
<u>Resultaat voor belastingen</u>		29.395.103	27.851.871
Belastingen	24	-1.508.292	-109.945
<u>Resultaat na belastingen</u>		27.886.811	27.741.926

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12-06-2020

Kasstroomoverzicht volgens directe methode over 2019

	(Bedragen x € 1)	
<u>Operationele activiteiten</u>	2019	2018
Huren	15.592.281	14.894.978
Vergoedingen	2.086.551	2.041.487
Overige bedrijfsontvangsten	880	1.743.069
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	17.679.712	18.679.534
Personeelsuitgaven	2.197.769	3.210.032
Onderhoudsuitgaven	2.923.524	2.598.337
Overige bedrijfsuitgaven	4.831.846	4.216.055
Renteuitgaven	2.374.874	2.672.831
Verhuurderheffing	1.159.680	1.075.559
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	131.599
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	9.973	36.136
Vennootschapsbelasting	1.232.287	-4.525
Saldo uitgaande kasstromen	14.729.953	13.936.024
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.949.759	4.743.510
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen	0	0
Totaal ontvangsten	0	0
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	126.567	0
Woningverbeteringen	1.297.340	0
Investeringen activa t.d.v. de exploitatie	58.201	399.451
Totaal uitgaven	1.482.108	399.451
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-1.482.108	-399.451
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-1.978.540	-3.050.620
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.978.540	-3.050.620
Totale mutatie liquide middelen	-510.889	1.293.439
<u>Aansluiting met liquide middelen balans</u>		
Liquide middelen beginstand	13.451.828	12.158.389
Liquide middelen eindstand	12.940.939	13.451.828
Mutatie liquide middelen	-510.889	1.293.439

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12-06-2020

Toelichting behorende bij de jaarrekening 2019

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 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

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 toezien 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. De onder de financiële vaste activa ressorterende latente belastingvorderingen worden gewaardeerd volgens de contante waarde methode.

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.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte 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.¹ 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 vervolgwaardering 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.

Marktwaaarde

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

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

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde 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 waardeverminderverslies op het waarderingscomplex 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 waarderingscomplex 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..

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.

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:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Algemeen								
Inflatiereeks								
Prijninflatie	1,70%	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	XX	XX	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	XX	XX	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	1,70%	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde stijging Woongelegenheden	14,50%	9,00%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Woongelegenheden								
Instandhoudingsonderhoud MGW	XX	548,67	548,67	548,67	548,67	548,67	548,67	548,67
Beheerkosten MGW	XX	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	XX	0,0969%	0,0969%	0,0969%	0,0969%	0,0969%	0,0969%	0,0969%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	XX	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%
Verhuurderheffing	XX	XX	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,538%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	XX	XX	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	XX	XX	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	XX	1,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutabelans doorexploiteren	XX	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%
Mutabelans uitpanden	XX	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%
Juridische splitsingskosten	XX	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
Technische splitsingskosten	XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand - geregeleerde woningen (in maanden)	XX	3	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - geïntegreerde woningen (in maanden)	XX	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitpanden % van de leegwaarde	XX	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten	XX	3,00%						
Exit yield MGW	XX	5,24%	5,24%	5,24%	5,24%	5,24%	5,24%	5,24%
Disconteringsvoet MGW	XX	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%

BOG	Instandhoudingsonderhoud m2	XX	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
	Mutatie onderhoud m2	XX	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40
	Achterstallig onderhoud	XX	214,00	214,00	214,00	214,00	214,00	214,00	214,00
	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 marktjaarhuur)	XX	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	XX	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%
	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%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
	Exit yield	XX	10,51%	10,51%	10,51%	10,51%	10,51%	10,51%	10,51%
	Disconteringsvoet	XX	8,66%	8,66%	8,66%	8,66%	8,66%	8,66%	8,66%
MOG	Instandhoudingsonderhoud m2	XX	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
	Mutatie onderhoud m2	XX	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
	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	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de marktjaarhuur)	XX	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	XX	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%
	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%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
	Exit yield	XX	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%
	Disconteringsvoet	XX	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%
Intramuraal	Instandhoudingsonderhoud m2	XX	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	Mutatie onderhoud m2	XX	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
	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	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de marktjaarhuur)	XX	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	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%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
	Exit yield	XX	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%
	Disconteringsvoet	XX	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
Parkeerplaats	Belastingen en verzekeringen %	XX	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
	Juridische splitsingskosten	XX	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
	Verkoopkosten	XX	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	XX	6	6	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	XX	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
	Mutatieleegstand (in maanden)	XX	5,03%	5,03%	5,03%	5,03%	5,03%	5,03%	5,03%
	Mutatieleegstand doorexploiteren	XX	4,86%	4,86%	4,86%	4,86%	4,86%	4,86%	4,86%
	Mutatieleegstand uitpanden	XX	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
	Exit yield	XX	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%
	Disconteringsvoet	XX							

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur 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 markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

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 waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. De volgende vrijheidsgraden zijn in de waarderingsgraden 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 referentie transacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. <u>Markthuurstijging conform de basisversie.</u>
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie, tenzij dit leidt tot onrealistische output parameters.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
(Achterstallig) Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koëter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2019. Achterstallig onderhoud is wel van toepassing bij complex 303.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erpacht	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.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing, inherent aan BOG / MOG / intramurale zorg is het uitsluitend doorrekenen van het exploitatiescenario.

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

Verschillenanalyse: Marktwaardering 2019 versus Marktwaardering 2018

Overwegingen

In het bezit van Laurens Wonen hebben geen mutaties plaatsgevonden in 2019. 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 2018.

Verschillen analyse

Genoemde toename van de marktwaarde van het bezit met 14,92 % heeft als belangrijkste oorzaken:

Oorzaken	Bedragen x € 1.000	Toelichting
Toename als gevolg mutatie objectgegevens	€ 17.763	De stijging van de gemiddelde WOZ waarden van de woningen met ca. 7,62% is de belangrijkste veroorzaker.
Daling als gevolg van methodische wijzigingen Handboek en software	- € 10.841	Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario, waarbij geldt dat in het doorexploiteerscenario géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek is komen te vervallen. In de eindwaardeberekening wordt, in tegenstelling tot in 2018, conform handboek een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd, dit heeft een positief effect op de eindwaarde en dus de marktwaarde (totaal effect +/- 4,8%).
Aanpassingen van de parameters als gevolg van validatie van het Handboek	€ 852	Belangrijkste onderdeel is de aanpassing van de disconteringsvoet na validatie (effect 0,75%).
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	€ 4.271	Belangrijkste onderdeel is de daling van de leegwaardestijging (effect -/3,12%) en de stijging van de Disconteringsvoet (effect +/- 5,3%).

Als toets van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit is de Fakton-rapportage: Marktontwikkelingen marktwaarde verhuurde staat 2019 gebruikt. Daarin is aangegeven dat voor de omgeving Rotterdam:

	Rapportage Fakton	Toegepast bij Laurens Wonen
Aanpassing disconteringsvoet	-/- 0,20%	-/- 0,07%
WOZ waarde 2019 tov 2018	17,5 %	11,88 %
Leegwaardestijging 2019	8,2 %	8,94 %
Markthuur 2019 tov 2018	4,0 %	3,89 %

De toegepaste gemiddelde stijging van de WOZ-waarden in de berekening lijkt ten opzichte van de Fakton-rapportage aan de lage kant. Dit wordt met name veroorzaakt door de achterblijvende waardeontwikkeling van het zorgvastgoed van Laurens Wonen. De gemiddelde WOZ-stijging van de woningen van Laurens Wonen (+ 13,52%) ligt echter in lijn met de toegepaste stijging van 's-Gravenhage (+14,6%) en Utrecht (+15,1%).

De leegwaardestijging zoals die is gepresenteerd is iets hoger dan wellicht had mogen worden verwacht. Hieraan ligt als mogelijke verklaring ten grondslag dat, ondanks een behoorlijk WOZ-stijging wordt gerealiseerd, de ontwikkeling van de leegwaardestijging min of meer gelijke tred zou houden. De feitelijke leegwaardestijging ligt evenwel op een hoger niveau. Als belangrijke factor hierbij kan worden aangemerkt dat Fakton-rapportage uitgaan van generiek vastgoed typeringen, terwijl in de onderhavige situatie vastgoed typische ordening ter zake categorale ouderhuisvesting aan de orde is.

Bepaling van de beleidswaarde

In de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2019 alsmede recent in 2020 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 belemmeringen 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. Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd overeenkomstig handboek marktwaardering 2019, bijlage 1, op basis van het totaal van de posten 'Lasten verguur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationale lasten en exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Betto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

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

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Streefhuur	€ 529 per woning	€ 509 per woning
Onderhoud + beheer	€ 2.830	€ 2.961
Verhuurderheffing	€ 1.159.680	€ 1.075.559
Discontovoet	6,24%	6,70%

De beleidswaarde is bepaald op basis van going concern en conform het waarderingshandboek, actualisatie peildatum 31 december 2019.

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 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Overzicht verloop marktwaarde naar beleidswaarde ultimo 2019

bedragen * € 1.000

	2019		2018	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 259.804		€ 226.076
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -31.847		€ -41.201	
Betaalbaarheid (huren)	€ -45.479		€ -32.204	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -14.115		€ -11.488	
Beheer (beheerkosten)	€ -29.121		€ -27.646	
Beleidswaarde		€ 139.243		€ 113.537

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.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn de definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is met € 25,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van € 11,3 miljoen wordt dit veroorzaakt door de gewijzigde definities. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

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- en verliesrekening 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies.

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 waardevermindingsverlies 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 waarderingscomplexniveau 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 waarderingscomplex 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 waarderingscomplexniveau 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.

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 paragraaf inzake financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder paragraaf inzake financiële instrumenten.

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/opzichters). 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, zie onderstaande tabel.

	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Kosten overige activiteiten	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid
FTE	15,51	6,25	2,69	3,41	0,75
%	54,21%	21,84%	9,41%	11,92%	2,62%

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 dekkinggraad, 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 waardeverminderingsverlies 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 kostprijs-hedges 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.

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 EUR	niet-DAEB EUR	2019 EUR	2018 EUR
Stand per 1 januari 2019				
-aanschafprijs	100.975.776	11.900.722	112.876.498	112.876.498
-cumulatieve waardeveranderingen	<u>106.175.465</u>	<u>7.024.820</u>	<u>113.200.285</u>	<u>88.150.487</u>
marktwaaarde	207.151.241	18.925.542	226.076.783	201.026.985
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen in vastgoed en exploitatie	28.672	500	29.173	-
- buitengebruikstellingen en afstotingen				
- waardeveranderingen als gevolg van aanpassingen marktwaaarde	31.273.693	2.424.631	33.698.323	25.049.798
Saldo	31.302365	2.425.131	33.727.496	25.049.798
Stand per 31 december 2019				
- aanschafprijs	101.004.448	11.901.222	112.905.671	112.876.498
- cumulatieve waardeveranderingen	<u>137.449.158</u>	<u>9.449.451</u>	<u>146.898.608</u>	<u>113.200.285</u>
marktwaaarde	238.453.606	21.350.673	259.804.279	226.076.783

Per 31 december 2019 is de som van de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 151.354.586 Deze heeft voor € 138.764.748 betrekking op het DAEB vastgoed en € 12.589.838 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 marktwaaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie van de marktwaaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele breedte van de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele breedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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 € 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.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	EUR
stand per 1 januari 2019:	
- aanschafprijs	434.065
- cumulatieve waardeverminderingen	—
- Boekwaarde	434.065
- mutaties in het boekjaar:	
- investeringen	1.756.778
- waardeveranderingen	-1.567.920
- Saldo	188.858
- stand per 31 december 2019:	
- aanschafprijs	2.190.843
Cumulatieve aanschafprijs	-1.567.920
- Boekwaarde	622.923

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 2019:			
– Verkrijgingsprijs	844.227	763.225	1.607.452
– Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-582.977	-504.989	-1.087.966
Boekwaarde	261.250	258.236	519.486
Mutaties in het boekjaar:			
- Investerings	23.359	22.362	45.721
- Desinvesterings			
- Afschrijvingen desinvesterings			
- Afschrijvingen	-37.520	-74.062	-111.582
Saldo	-14.161	-51.700	-65.861
Stand per 31 december 2019:			
- Verkrijgingsprijzen	867.586	785.587	1.653.173
- Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-620.497	-579.051	-1.199.548
Boekwaarde	247.089	206.536	453.625

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 derivaten. Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

Omschrijving	2019 EUR	2018 EUR
Saldo per 1 januari	1.430.739	1.331.864
Tijdelijke verschillen ten gunste / ten laste van het resultaat	80.261	122.655
Verrekenbare verliezen ten gunste / ten laste van het resultaat	-	-23.779
Totaal	1.511.000	1.430.740

De post latente belastingvorderingen van circa EUR 1,5 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen.

Het tijdelijke verschil inzake de voorziening inzake de derivaten bedraagt nominaal EUR 8, 1 miljoen. De nominale waarde, contant gemaakt tegen 2,99%, leidt tot een latente belastingvordering van EUR 1,5 miljoen. Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode.

4.1 Huurdebiteuren

	2019 EUR	2018 EUR
Huurdebiteuren	185.222	134.897
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-104.318	-97.082
Totaal	80.904	37.815

In de huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad EUR 0 (2018: 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 36.145 (2018: EUR 82.222).

4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019 EUR	2018 EUR
Vennootschapsbelasting	189.931	527.316
Totaal	189.931	527.316

De belastingvordering 2019 à € 1.491.937 bestaat uit de voorlopige aanslagen met betrekking tot de jaren 2019, 2018 en 2017. De te betalen vennootschapsbelasting 2019 à €1.302.006 bestaat uit de acute vennootschapsbelastinglast 2019 en de correctie acute vennootschapsbelasting 2018 en 2017. Dit resulteert in een belastingvordering van € 189.931.

4.3 Overige vorderingen

	2019 EUR	2018 EUR
Overige debiteuren	210.807	738.052
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-	-13.212
Overige vorderingen	-	2.693
Totaal	210.807	727.532

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

	2019 EUR	2018 EUR
Overige posten	500.040	135.411

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

5 Liquide middelen

	2019 EUR	2018 EUR
Rekening-courant banken	12.939.955	13.451.124
Kasmiddelen	983	704
	12.940.939	13.451.828

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar

6. Eigen vermogen

Eigen vermogen

	2019 EUR	2018 EUR
Stand per 1 januari	172.286.661	144.544.735
Mutaties boekjaar	27.886.811	27.741.926
Stand per 31 december	200.173.473	172.286.661

Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari volgens jaarrekening	53.977.697	40.842.960
Uit resultaatbestemming	27.886.811	27.741.926
Naar herwaarderingsreserve	-	9.552.405
Overige mutaties	-33.045.622	-24.159.594
Stand per 31 december	48.818.887	53.977.697

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari volgens jaarrekening	118.308.964	94.149.370
Uit resultaatbestemming	-	-
Naar overige reserve	33.045.622	24.159.594
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december	151.354.586	118.308.964

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB	vastgoed in exploitatie niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2019 volgens jaarrekening	109.098.153	9.210.811	118.308.964
Realisatie door verkoop	-	-	-
Realisatie door sloop	-	-	-
Uit resultaatbestemming	-	-	-
Overige mutaties	29.666.595	3.379.027	33.045.622
Boekwaarde per 31 december 2019	138.764.748	12.589.838	151.354.586

6. Herwaarderingsreserve

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 151,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 118,3 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 bedrag van

€ 120,6 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.

6. Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2019 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 2019 ad. EUR 27.886.811 (2018 EUR 27.741.926) als volgt te bestemmen, conform artikel 29 van de statuten:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad EUR 27.886.811 (2018 EUR 27.741.926) ten gunste van de overige reserves te brengen.

7.0 Voorziening onrendabele investeringen

	EUR
Stand per 1 januari 2019	0
Mutaties in het boekjaar:	
- Onrendabele Top Bertrand Russelplaats	4.328.080
Stand per 31 december 2019	4.328.080

7.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

	EUR
Stand per 1 januari 2019	1.252.400
Mutaties in het boekjaar:	
- Tijdelijke verschillen ten gunste/laste van resultaat	4.379
Stand per 31 december 2019	1.266.779

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

De belastinglatenties worden conform wet - en regelgeving en praktische handreikingen daartoe beschikbaar gesteld, gewaardeerd volgens de contante waarde methode.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal EUR 2,2 miljoen. De voorziening belastingverplichting bedraagt nominaal EUR 0,499 miljoen (zijnde 25,0% van het verschil in waardering). Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode.

Het tijdelijke verschil inzake de voorziening onderhoud bedraagt nominaal EUR 3,8 miljoen. De nominale waarde, contant gemaakt tegen 2,99%, leidt tot een latente belastingverplichting van EUR 0,767 miljoen. Deze latentie is bepaald op grond van de contante waarde methode.

7.2 Overige voorzieningen

	Loopbaan ontwikkelings- budget EUR	Voorziening jubilea EUR	Voorziening terug te betalen subsidies EUR	Totaal EUR
Stand per 1 januari 2019	85.934	55.723	565.876	707.534
Mutaties:		8.027		8.027
– Toevoegingen ten laste van het resultaat				
– Onttrekkingen	-5.793	-	-	-5.793
Stand per 31 december 2019	80.141	63.750	565.876	709.767

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:

	Schulden/ leningen krediet in stellingen 2019 EUR	Schulden/ leningen krediet-in stellingen 2018 EUR
Langlopend deel per 1 januari	58.628.396	60.438.866
Aflossingsverplichting opgenomen onder kortlopende schulden	1.856.242	3.050.623
Stand per 1 januari	60.484.638	63.489.489
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuw opgenomen leningen	45.769	45.769
- Amortisatie rentelasten	-1.902.011	-3.050.620
- Aflossingen		
Stand per 31 december	58.628.396	60.484.638
Aflossingsverplichting komend boekjaar opgenomen onder kortlopende schulden	-1.740.553	-1.856.242
Langlopend deel per 31 december	56.887.844	58.628.396
Stand per 31 december	58.628.396	60.484.638
Te amortiseren kostprijs per 31 december	411.928	457.697
Nominale waarde per 31 december	59.040.324	60.942.335
Looptijd van:		
- Korter dan 1 jaar	-	1.902.010
- Tussen 1 en 5 jaar	20.000.000	15.323.465
- Langer dan 5 jaar	39.040.324	43.716.860
Nominale waarde per 31 december	59.040.324	60.942.335
Marktwaaarde per 31 december	81.602.000	80.600.000
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
Vastrentende leningen		36.540.324
Variabel rentende leningen		12.000.000
Extended leningen		10.500.000
Nominale waarde per 31 december 2019		59.040.324

8.2 Overige schulden

	2019 EUR	2018 EUR
Stand per 1 januari	5.527.005	5.124.447
Mutaties 2019:		
Waardeveranderingen derivaten	2.619.162	402.558
Stand per 31 december	8.146.167	5.527.005

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.

Voor genoemde 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

	2019 EUR	2018 EUR
Kortlopend deel langlopende schulden	1.740.553	1.856.242
	1.740.553	1.856.242

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij BNG Bank N.V. bedraagt per 31 december 2019 EUR 3,5 miljoen (2018: EUR 3,5 miljoen).

9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019 EUR	2018 EUR
Omzetbelasting	429.866	300.733
Premies sociale verzekeringen	-	-
Loonheffing	3.745	5.944
	433.611	306.677

9.3 Schulden ter zake van pensioenen

	2019 EUR	2018 EUR
Pensioenpremies	28.102	24.498
	<u>28.102</u>	<u>24.498</u>

9.4 Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	1.008.496	825.712
Afrekening servicekosten	0	358.785
Vooruitontvangen huren	108.354	109.396
Reservering verlofdagen	112.050	119.603
Te verrekenen salarissen	0	5.921
Overige bedragen	17.377	250.903
	<u>1.246.277</u>	<u>1.670.319</u>

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 en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Laurens Wonen loopt bedraagt EUR 14,37 miljoen bestaande uit huurdebiteuren ad EUR 0,08 miljoen, vordering vennootschapsbelasting ad EUR 0,72 miljoen, overige vorderingen ad EUR 0,21 miljoen, overlopende activa ad EUR 0,42 miljoen en liquide middelen ad EUR 12,94 miljoen.

Krediet Mitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad EUR 0,08 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 treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) van Laurens Wonejm. 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 3,99 % (2018: 4,42 %).

Het totaal aangetrokken oorspronkelijke hoofdsom van alle leningen bedraagt EUR 78,3 miljoen per 1 januari 2019 en EUR 76,0 miljoen per 31 december 2019. Het verschil ad EUR 2,3 miljoen betreft de aflossing van een lening.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 59,04 miljoen (2018: EUR 60,9 miljoen). De genoemde bedragen zijn gelijk aan de oorspronkelijke hoofdsommen van de leningen.

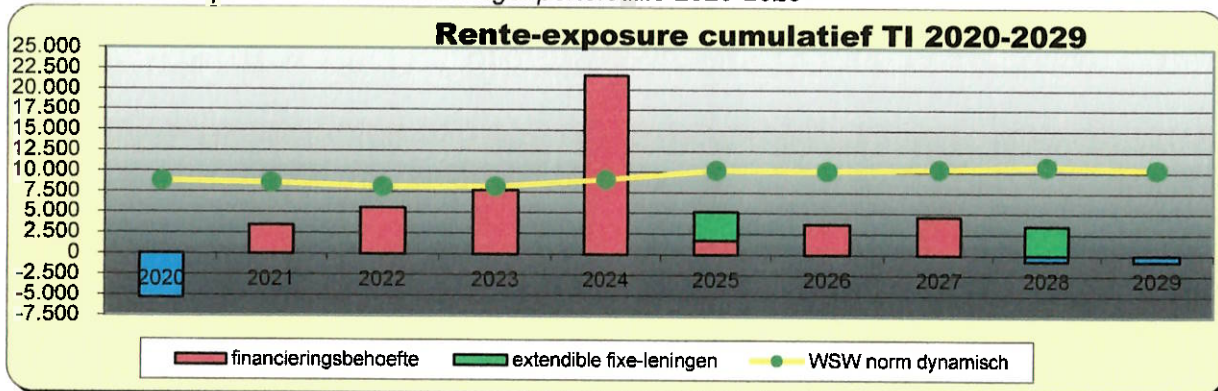
Over het boekjaar 2019 beliep de rentelast inzake de renteswaps EUR 0,4 miljoen (2018: EUR 0,5 miljoen).

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 2020-2029



In bovenstaande grafiek is de situatie per 31 december 2019 weergegeven op basis van de uitgebrachte financiële (meerjaren)begroting 2020. Ultimo 2019 is er sprake van een beleggingsoverschot van ca. EUR € 13,0 miljoen.

Het renterisico in de jaren 2020-2022 heeft betrekking op de afname van de beleggingspositie die met ingang van 2021 wordt omgezet in een verwachte financieringsbehoefte. Vanaf 2026 neemt de verwachte financieringsbehoefte af door beperkt opgenomen investeringen in de (meerjaren)begroting.

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			Startdatum	Einddatum	Hedge relatie-	Marktwaaarde ultimo 2019
		Te betalen rente	ontvangen rente				
1	12.000.000	4,883%	3m Euribor	03/06/08	03/36/24	Ja	-8.916.228
	12.000.000						3.083.772

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) 10,33 jaar. Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de marktwaarde van de leningen met 10,33% zal dalen. De marktwaarde van de portefeuille bedraagt per balansdatum 2019 EUR 81,6 miljoen (2018 EUR: 80,6 miljoen) en bestaat uit de volgende componenten:

• marktwaarde leningenportefeuille	EUR 73,4 miljoen
• marktwaarde renteswap BNG	EUR 2,7 miljoen
• marktwaarde embeddeds extendible leningen	EUR 5,5 miljoen
Totaal	EUR 81,6 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 brand veiligheid 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 VVSVV 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:

	31 dec 2019
	EUR
BNG	20.304.742
NWB	27.165.582
Nationale Nederlanden	11.570.000
	59.040.324

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 (2018: 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 2019 EUR 81,6 miljoen (2018: EUR 80,6 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 swaprente.

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 2019 bestaat er een investeringsverplichting à € 5,7 miljoen.

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 2020 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 2020 bedraagt 0,562 %. Het tarief loopt op tot 0,537 % in 2023. Vanaf 2024 tot en met 2036 is het tarief 0,538 %. Van 2037 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 2019 EUR 2,2 miljoen (2018: EUR 2,3 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2018: 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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Stichting Laurens Wonen heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus. Verwacht wordt dat de gevolgen vooral bestaan uit een zeer beperkte toename van huurderving als gevolg van het niet direct kunnen realiseren van een effectieve aansluitende verhuur in het kader van het mutatieproces.

Stichting Laurens Wonen streeft er naar om de financiële gevolgen ervan te beperken door interne maatregelen. Door het op niveau houden van een adequate bemanning van het verhuur team en het op zorgvuldige wijze uitvoeren van bezichtigingen van de woongelegenheden, uiteraard met inachtneming van alle door de rijksoverheid afgekondigde maatregelen, willen we een efficiënte aansluitende verhuur kunnen blijven realiseren.

Bij het opmaken van de jaarrekening 2019 van Stichting Laurens Wonen bestaan de interne maatregelen hoofdzakelijk uit het hierboven genoemde inzake het kunnen blijven realiseren van een goede en effectieve aansluitende verhuur.

Stichting Laurens Wonen verwacht zelfstandig de eigen liquiditeitspositie op peil te houden.

Vooralsnog is op de algemene faciliteiten vanuit de Rijksoverheid geen beroep gedaan en de verwachting is ook dat dit niet nodig zal zijn.

Het vorenstaande is gebaseerd zijn op de huidige inzichten. De werkelijke impact en maatregelen zijn nog uiterst onzeker en grotendeels afhankelijk van voor stichting Laurens Wonen niet beïnvloedbare factoren.

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen voorgedaan na balansdatum die vermelding in de jaarrekening vereisen.

Toelichting op de gescheiden balans inzake DAEB en niet-DAEB

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2019

ACTIVA		PASSIVA	
	31-12-2019	31-12-2018	
Vaste activa			31-12-2019
<u>Immateriële vaste activa</u>			31-12-2018
Computersoftware	-		<u>Eigen vermogen</u>
Vastgoedbeleggingen			Overige reserves
DAEB vastgoed in exploitatie	238.453.606	207.151.241	Herwaarderingsreserve
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	Resultaat boekjaar
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	622.923	434.065	
	239.076.529	207.585.306	<u>Voorzieningen</u>
<u>Materiële vaste activa</u>			Voorziening onrendabele investeringen
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	453.625	486.368	Voorziening latente belastingverplichtingen
	453.625	486.368	Overige voorzieningen
<u>Financiële vaste activa</u>			
Latente belastingvorderingen	1.444.516	1.339.528	<u>Langlopende schulden</u>
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	15.750.729	8.964.173	Leningen kredietinstellingen
Interne lening DAEB/Niet DAEB	6.974.000	6.974.000	Derivaten
	24.169.245	17.277.701	
Totaal vaste activa	263.699.399	225.349.375	
<u>Viottende activa</u>			<u>Kortlopende schulden</u>
<u>Vorderingen</u>			Schulden aan kredietinstellingen
Huurdebiteuren	77.344	35.404	Schulden aan leveranciers
Belastingen en premies sociale verzekeringen	181.574	493.699	Belastingen en premies sociale verzekeringen
Overige vorderingen	201.532	681.151	Schulden ter zake van pensioenen
Overlopende activa	472.248	126.777	Overige schulden
	932.698	1.337.031	Overlopende passiva
<u>Liquide middelen</u>	11.460.663	12.124.743	
Totaal viottende activa	12.393.361	13.461.774	
Totaal activa	276.092.760	238.811.149	Totaal passiva

Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31 december 2019

ACTIVA		PASSIVA	
	31-12-2019	31-12-2018	
Vaste activa			31-12-2019
<u>Immateriële vaste activa</u>			31-12-2018
Computersoftware	-	-	
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			<u>Eigen vermogen</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	Overige reserves
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	21.350.673	18.925.542	608.628
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	Herwaarderingsreserve
	21.350.673	18.925.542	12.589.838
			Resultaat boekjaar
			2.552.263
			15.750.729
			8.964.173
<u>Materiële vaste activa</u>			<u>Voorzieningen</u>
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-	33.118	Voorziening onrendabele investeringen
	-	33.118	Voorziening latente belastingverplichtingen
			55.738
			Overige voorzieningen
			31.230
			86.968
			124.949
<u>Financiële vaste activa</u>			<u>Langlopende schulden</u>
Latente belastingvorderingen	66.484	91.212	Leningen kredietinstellingen
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	-	-
Interne lening DAEB/Niet DAEB	-	-	Derivaten
	66.484	91.212	Interne lening DAEB/Niet DAEB
			6.974.000
			6.974.000
			11.064.009
Totaal vaste activa	21.417.157	19.049.872	
<u>Viottende activa</u>			<u>Kortlopende schulden</u>
<u>Vorderingen</u>			Schulden aan kredietinstellingen
Huurdebiteuren	3.560	2.411	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.357	33.617	Schulden aan leveranciers
Overige vorderingen	9.275	46.381	78.496
Overlopende activa	27.791	8.633	Belastingen en premies sociale verzekeringen
	48.983	91.042	1.342
			Schulden ter zake van pensioenen
			-
			Overige schulden
			44
			Overlopende passiva
			54.836
			134.718
			314.868
<u>Liquide middelen</u>	1.480.275	1.327.085	
Totaal viottende activa	1.529.258	1.418.127	
Totaal activa	22.946.415	20.467.999	Totaal passiva
			22.946.415,00
			20.467.999

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

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2019

	2019	2018
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	14.122.253	13.835.124
Opbrengsten servicecontracten	2.015.146	1.743.942
Lasten servicecontracten	-1.892.476	-1.927.943
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.241.311	-2.386.420
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.035.679	-3.532.843
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.717.836	-2.085.965
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.250.097	5.645.895
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeu	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.896.000	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeu	31.273.693	22.243.845
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.377.693	22.243.845
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengsten overige activiteiten	333.732	457.826
Kosten overige activiteiten	-392.111	-740.654
Netto resultaat overige activiteiten	-58.379	-282.828
Overige organisatiekosten	-535.185	-
Leefbaarheid	-95.010	-24.872
<u>Financiële baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen van derivaten	-2.619.162	-376.894
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	132.126	137.825
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.675.705	-2.412.277
Saldo financiële baten en lasten	-5.162.741	-2.651.346
<u>Resultaat voor belastingen</u>	26.776.475	24.930.694
Belastingen	-1.441.927	-102.936
Resultaat Niet-DAEB deelneming	2.552.263	2.914.168
Resultaat na belastingen	27.886.811	27.741.926

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2019

	2019	2018
<u>Exploitatie vastgoedportefeuille</u>		
Huuropbrengsten	926.393	928.138
Opbrengsten servicecontracten	95.717	67.509
Lasten servicecontracten	-67.945	-86.223
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-99.807	-162.497
Lasten onderhoudsactiviteiten	-349.944	-53.888
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-143.692	-242.653
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	360.722	450.386
<u>Verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeu	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
<u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeu	2.424.631	2.805.953
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.424.631	2.805.953
<u>Overige activiteiten</u>		
Opbrengsten overige activiteiten	104.965	32.524
Kosten overige activiteiten	-118.474	-50.433
Netto resultaat overige activiteiten	-13.509	-17.909
Overige organisatiekosten	-25.592	-
Leefbaarheid	-	-362
<u>Financieel baten en lasten</u>		
Waardeveranderingen van derivaten	-	-25.664
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	692
Rentelasten en soortgelijke kosten	-127.624	-291.919
Saldo financiële baten en lasten	-127.624	-316.891
<u>Resultaat voor belastingen</u>	2.618.628	2.921.177
Belastingen	-66.365	-7.009
Resultaat Niet-DAEB deelneming	-	-
Resultaat na belastingen	2.552.263	2.914.168

Toelichting op het gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht DAEB over 2019 volgens de directe methode

	DAEB (Bedragen x € 1)	
	2019	2018
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren	14.655.851	13.945.399
Vergoedingen	2.039.559	1.911.339
Overige bedrijfsontvangsten	880	1.631.946
Renteontvangsten	127.624	127.661
Saldo ingaande kasstromen	16.823.915	17.616.345
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	-2.021.998	-3.005.387
Onderhoudsuitgaven	-2.658.942	-2.432.689
Overige bedrijfsuitgaven	-4.619.127	-3.947.275
Renteuitgaven	-2.374.874	-2.502.524
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-119.324
Verhuurderheffing	-1.159.680	-1.006.990
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-9.973	-33.832
Vennootschapsbelasting	-1.182.753	4.327
Saldo uitgaande kasstromen	-14.027.347	-13.043.694
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.796.568	4.572.651
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet-) woonegelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet-) woonegelegenheden	-	-
Totaal ontvangsten	-	-
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woonegelegenheden	-126.567	-
Woningverbeteringen	-1.297.340	-
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	-58.201	-373.985
Totaal uitgaven	-1.482.108	-373.985
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-1.482.108	-373.985
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen geborgde leningen	-	-
Aflossingen geborgde leningen	-1.978.540	-2.856.138
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.978.540	-2.856.138
Totale mutatie liquide middelen	-664.080	1.342.528
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	12.124.743	10.782.215
Liquide middelen eindstand	11.460.663	12.124.743
Mutatie liquide middelen	-664.080	1.342.528

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019 volgens de directe methode

	Niet-DAEB (Bedragen x € 1)	
<u>Operationele activiteiten</u>	2019	2018
Huren	936.430	949.579
Vergoedingen	46.992	130.148
Overige bedrijfsontvangsten	-	111.123
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstromen	983.422	1.190.850
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	-175.772	-204.645
Onderhoudsuitgaven	-264.582	-165.648
Overige bedrijfsuitgaven	-212.720	-268.780
Renteuitgaven	-127.624	-298.058
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-12.275
Verhuurderheffing	-	-68.569
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-2.304
Vennootschapsbelasting	-49.534	288
Saldo uitgaande kasstromen	-830.232	-1.019.991
Kasstroom uit operationele activiteiten	153.190	170.859
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet-) woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet-) woongelegenheden	-	-
Totaal ontvangsten	-	-
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Woningverbeteringen	-	-
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	-	-25.466
Kasstromen financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen		
Stortingen geborgde leningen	-	-
Aflossingen geborgde leningen	-	-194.482
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-194.482
Totale mutatie liquide middelen	153.190	-49.089
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	1.327.085	1.376.174
Liquide middelen eindstand	1.480.275	1.327.085
Mutatie liquide middelen	153.190	-49.089

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

10 Huuropbrengsten

	2019 EUR	2018 EUR
Nettohuur	15.179.395	14.847.234
Af: Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	- 36.145	-
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	- 94.604	- 83.972
	<u>15.048.646</u>	<u>14.763.262</u>
 Huurderving in % van de nettohuur	 0,62%	 0,57%

De nettohuur is per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 2,4% (2018: 2,32%).

11 Opbrengsten servicecontracten

	2019 EUR	2018 EUR
Opbrengsten servicecontracten	2.122.201	1.831.218
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	- 11.339	-19.767
	<u>2.110.863</u>	<u>1.811.451</u>

12 Lasten servicecontracten

	2019 EUR	2018 EUR
Lasten servicecontracten	<u>1.960.421</u>	<u>2.014.166</u>

13 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019 EUR	2018 EUR
Kosten automatisering	332.986	248.920
Overige	288.619	-
Toegerekende personeelskosten	1.063.197	-
Toegerekende overigeorganisatiekosten	656.316	2.299.997
	2.341.119	2.548.917

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019 EUR	2018 EUR
Planmatig onderhoud	1.486.872	2.172.806
Mutatie onderhoud, reparatie/ kalchten onderhoud	1.128.307	1.036.462
Toegerekende personeelskosten	506.091	-
Toegerekende organisatiekosten	264.354	377.463
	3.385.624	3.586.731

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019 EUR	2018 EUR
Belasting exploitatie	645.486	724.072
Verzekeringen	56.359	55.968
Algemeen beheerkosten VvE's	-	125.966
Saneringsheffing	-	131.599
Verhuurderheffing	1.159.680	1.077.099
Toegerekende overige organisatiekosten	-	213.914
	1.861.525	2.328.618

17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019 EUR	2018 EUR
DAEB vastgoed in exploitatie	31.273.692	22.243.845
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.424.631	2.805.953
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.896.000	-
	27.802.323	25.049.789

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.

Lonen en salarissen

	2019 EUR	2018 EUR
Salarissen	1.658.534	1.726.356
Sociale lasten	277.823	292.376
Pensioenlasten	249.166	246.154
	2.185.523	2.264.886

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief uitzendkrachten) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren, 28,31 (2018: 31,1).

De onderverdeling naar de verschillende functionele gebieden is als volgt:

	FTE	Aantal
Directie	6,23	7
Financiën / Bedrijfsvoering	9,30	10
Klant en Wonen	12,78	13
	28,31	30

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Overige personeelskosten

	2019 EUR	2018 EUR
Uitzendkrachten	504.952	930.362
Ontvangen ziekengeld	- 49.600	-
		172.428
Opleidingskosten	58.266	71.374
Verzekeringen personeel	70.692	44.201
Overige	113.339	33.402
	697.649	906.911

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.
- Er is geen recht op teruggave / premiekorting.
- 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.

Uit 2019 bedroeg de dekkingsgraad van SPW 110,7 % (2018: 115,9%) (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 pensioenfondsen maatregelen treffen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2019 EUR	2018 EUR
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	111.583	101.529
	111.583	101.529

18 Opbrengsten overige activiteiten

	2019 EUR	2018 EUR
Opbrengsten overige activiteiten	<u>438.697</u>	<u>490.350</u>

19 Kosten overige activiteiten

	2019 EUR	2018 EUR
Kosten overige activiteiten	<u>510.585</u>	<u>791.088</u>

21 Waardeveranderingen van derivaten

	2019 EUR	2018 EUR
Derivaten	<u>2.619.162</u>	<u>402.558</u>

22 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019 EUR	2018 EUR
Deposito's en spaarrekeningen	<u>4.502</u>	<u>10.856</u>

23 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019 EUR	2018 EUR
Leningen overheid en kredietinstellingen	2.617.589	2.517.981
Rente Amortisatie	45.769	45.769
Kredietinstellingen	-	447
Overige	12.346	12.339
	<u>2.675.705</u>	<u>2.576.535</u>

24 Belastingen

Omschrijving	2019 EUR	2018 EUR
Belastingresultaat huidig boekjaar	940.953	285.420
Correctie belastingresultaat 2018	90.572	-
Correctie belastingresultaat 2017	270.481	-
Mutatie latente belastingvorderingen	-80.2616	-122.654
Mutatie latente belastingverplichtingen	14.379	-76.600
Overige mutaties/ correcties	272.168	-
Mutatie compensabele verliezen	-	23.779
	1.508.292	109.945

Het belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). De belastinglast in de winst-en verliesrekening over 2019 bedraagt EUR 1.508.292. De acute belastingdruk 2019 is als volgt te bepalen:

	2019 EUR
Resultaat voor belastingen volgens de gconsolideerde jaarrekening	29.395.103
af:	
Fiscaal hogere afschrijving op activa	-973.215
Fiscaal geen mutatie voorziening loopbaanontwikkeling	-5.793
Fiscaal geen ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	-33.698.323
	-34.677.331
bij:	
Gemengde kosten	6.340
Fiscaal geen voorziening ORT Bertrand Russellplaats	5.896.000
Fiscaal geen waardeveranderingen 'embedded derivaten'	2.619.162
Fiscaal per saldo vrijval (dis)agio leningen o/g	234.364
Fiscaal geen geamortiseerde rente	45.769
	8.801.635
Belastbare winst 2019 voor renteaftrekbepanking	3.519.407
Bij: Niet aftrekbare rente 2019 ex artikel 15b Wet Vpb	292.406
Belastbare winst 2019 na renteaftrekbepanking	3.811.814
af: verliesverrekening	-
Belastbaar bedrag 2019	3.811.814

Dit leidt tot een bedrag aan vennootschapsbelasting van € 940.953

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 2019 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen EUR 0,15 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 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 2:382a lid 1 en 2 BW.

	2019 Verstegen Accountants EUR	2018 Verstegen Accountants / KPMG Accountants NV EUR
Onderzoek van de jaarrekeningen : Verstegen Accountants	51.998	52.620
Controle dVi : Verstegen Accountants	4.531	4.531
Kosten terzake afwikkeling en overdracht KPMG		41.200
	56.529	98.351

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 2019 en 2018, wordt verwezen naar het kasstroomoverzicht.

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 2019 € 123.000 gebaseerd op bezoldigingsklasse D.

Per 1 juni 2019 is Richard de Boer benoemd als directeur-bestuurder. Zijn bezoldiging is lager dan het gestelde bezoldigingsmaximum van € 123.000. Hans Huizer heeft per 1 juni 2019 zijn werkzaamheden voor Laurens Wonen beëindigd waarmee effectief de bestuurlijke unie tussen Laurens Wonen en Stichting Laurens is beëindigd.

De aanstelling van Hans Huizer was voor Laurens Wonen onbezoldigd. Hans Huizer is voltijds in dienst van Stichting Laurens. Over 2019 heeft geen doorbelasting vanuit Stichting Laurens plaatsgevonden.

De dagelijkse leiding van Laurens Wonen was tot 1 juni 2019 gedelegeerd aan directeur a.i. de heer A. Phiferons. Zijn bezoldiging en uitkering in verband met het beëindigen van zijn dienstverband valt binnen de kaders voor leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

In 2019 is gebleken dat bij de benoeming van de voorzitter van de RvC Teun 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. Als gevolg van zijn aftreden per 7 mei 2019 is Patricia Brackel-Burgemeester aangetreden als interim commissaris. Ook zijn de taken opnieuw verdeeld en is Hugo Hollander voorzitter geworden van de Raad van Commissarissen.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2019 is als volgt:

Leidingsgevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	R.H.A. de Boer Bestuurder	A.J.J.M. Phiferons Bestuurder
1 Functie (functienaam)		
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-19	1-jan-19
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	31-mei-19
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	56.857	50.885
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	10.558	0
8 Totaal bezoldiging	67.415	50.885
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	72.115	50.885
10 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband		20.016
11 Individueel toepasselijk maximum		75.000

Vergelijkende cijfers 2018

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	n.v.t.
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.630
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	0
5 Totaal bezoldiging	196.630
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	266.400

Leidingsgevende topfunctionarissen met bezoldiging onder € 1.700

Naam	Functie
De heer J. Huizer	Bestuurder

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	T. van den Akker Voorzitter RvC	H. Hollander Lid RvC/Voorzitter RvC	P. Rutte Lid RvC
1 Functie (functienaam)			
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	15-aug-13	1-mrt-17	1-mrt-17
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	7-mei-19	heden	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.174	12.351	9.500
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	6.723	16.209	12.300

Vergelijkende cijfers 2018

1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	13.600	9.100	9.100
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.700	11.800	11.800

P.J.M. Brackel-Burgemeester

1 Functie (functienaam)	Lid RvC a.i.
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	21-mei-19
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.830
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.582

Vergelijkende cijfers 2018

1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	n.v.t.
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	n.v.t.



Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Stichting Laurens Wonen ingedeeld in klasse D, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 123.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.450 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.300. Deze maxima worden niet overschreden.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Rotterdam, 12 juni 2020

directeur-bestuurder :

Wg

De heer R.H.A. de Boer

De raad van commissarissen:

Wg

De heer H. Hollander

Wg

De heer P. Rutte

Wg

Mevrouw C. Van de Wiel

Wg

Mevrouw D. de Grave-Verkerk

VII 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.

Aan de raad van commissarissen van Stichting Laurens Wonen

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL
WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Laurens Wonen te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Laurens Wonen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Laurens Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.



Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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



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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Dordrecht, 12 juni 2020

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA