



LAURENTIUS

Samen voor een thuis

JAARVERSLAG 2017





I VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....	7
1 Tevreden bewoners.....	8
2 Professionele organisatie	10
3 Effectieve samenwerking.....	12
4 Toekomstbestendig vastgoed	14
5 Financiële continuïteit.....	20
II BESTUURSVERSLAG.....	29
1 Bestuurlijke zwaartepunten.....	30
2 Organisatie	33
3 Intern toezicht.....	35
4 Extern toezicht	40
5 Risicomanagement.....	41
III JAARREKENING	45
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	46
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017	46
2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017.....	48
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017	49
4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	51
5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	56
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	69
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	74
8 Toelichting op geconsolideerde balans per 31 december 2017.....	77
9 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017	93
ENKELVOUDIGE JAARREKENING.....	99
10 Enkelvoudige balans per 31 december 2017	99
11 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017.....	101
12 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening.....	102
13 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017.....	103
14 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017	108
Overige gegevens.....	116
15 Statutaire resultaatbestemming.....	116
16 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	116
17 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB	117
VERKLARING VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER EN ONDERTEKENING.....	121
BIJLAGEN.....	122
1 Tevreden klanten in cijfers	123



2	Gezonde positie in cijfers.....	126
3	Professionele organisatie in cijfers	127
4	Evenwichtige vastgoedsturing in cijfers.....	128
5	Effectieve samenwerking.....	130
6	Ledenraad	132
7	Management.....	133
8	Ondernemingsraad	135
9	Werknemers.....	136
10	Raad van toezicht	139
11	Auditcommissie.....	143
12	Selectie- en remuneratiecommissie.....	144
13	Huurderskoepel	145
14	Bewonerscommissies.....	147
15	Aedes-benchmark	148
16	Woonruimteverdeling via <i>Klik voor Wonen</i>	149
17	Woonruimteverdeling via <i>Klik voor Kamers</i>	153
	Lijst van tabellen.....	155
	Lijst van afkortingen	157

VOORWOORD

Het zijn niet de grootsten of de sterksten die overleven, maar zij die zich weten aan te passen aan veranderde omstandigheden.

Deze zin komt uit het eerste ondernemingsplan dat ik voor Laurentius maakte, inmiddels ruim vier jaar geleden. In de afgelopen jaren hebben wij bewezen dat wij ons steeds beter kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden. Want het gaat goed met Laurentius. Wij zijn er trots op dat dit lukt en dat het door deskundigen gezien en bevestigd wordt. Het allerbelangrijkst vind ik echter hoe onze bewoners erover denken.

We blijven onze klantgerichtheid en klantbenadering verbeteren. In Nederland zien we steeds meer een verschuiving en lijkt klantgerichtheid niet meer centraal te staan. Van persoonlijk naar digitaal, alles moet snel-snel-snel en we moeten aan steeds meer regels en wetten voldoen.

Corporaties zitten ook in dat web en werken hard om de juiste scores te behalen in de Aedes-benchmark bijvoorbeeld. Dat lijkt het werken vanuit de bedoeling in de weg te staan. Toch hebben we de bedoeling van Laurentius ook in 2017 centraal gezet: *Samen voor een thuis*. Denken en werken vanuit mensen en de bewoner centraal. Ambitieuze en die ambitie vraagt om het onderzoekend ontwikkelen van onze organisatie en medewerkers. Voor ons allemaal betekent dat experimenteren en fouten mogen maken. Om beter te worden en ervaring op te doen.

Dit jaarverslag laat zien wat Laurentius deed in 2017. Maar we kijken ook regelmatig al even vooruit. Omdat het goed gaat, gaan we in 2018 verder op de ingeslagen weg, we volgen een stabiele koers. In het eerste halfjaar nemen we onze nieuwe automatisering in gebruik. In het tweede halfjaar nemen we de rust om met dat nieuwe systeem goed te leren werken. En we denken na hoe we in de nabije toekomst méér naar buiten gaan. Daarmee bedoel ik niet alleen onze uitbreiding van buurtbeheerders en een zorghuismeester; ik bedoel óók dat we in 2018 samen 'binnen' gaan nadénken, over investeringen in duurzaamheid, renovatie en nieuwbouw.

Marie-Thérèse Dubbeldam- Ooms
Breda, februari 2018





I VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1 TEVREDEN BEWONERS

We streven naar tevreden klanten door een goede service en dienstverlening, een divers woningaanbod in een prettige woonomgeving en door onze bewoners te betrekken bij ons beleid en de uitvoering daarvan. Hierbij denken en werken we vanuit drie perspectieven: de individuele klant, het klantencollectief en de dienstverlening. Wij streven naar het klantcijfer 7,5 of hoger bij de doorlopende klantmetingen, en de benchmarkletter B in de Aedes-benchmarkmeting Huurdersoordeel.

Klanttevredenheid

Zoals hierna en ook in andere hoofdstukken is te lezen, werkte Laurentius in 2017 op verschillende fronten aan het verbeteren van de klanttevredenheid. En met name aan (het verbeteren van) onze processen en de relatie met onze bewoners. Om te weten of we de goede weg bewandelen, vroegen we in 2017 in alle belangrijke klantprocessen of bewoners tevreden waren (doorlopende metingen). Ook nam Laurentius deel aan de Aedes-benchmark Huurdersoordeel meting 2017. Zie bijlage 1 op pagina 123 voor de uitkomsten van al deze metingen.

In de doorlopende metingen scoren twee klantprocessen onder ons eigen doel (doel is 7,5): 'Bewoners met een reparatieverzoek' (7,4) en 'Planmatig onderhoud' (7,1) en twee erboven: 'Nieuwe huurders' (7,6) en 'Vertrokken huurders' (7,7). In de Aedes-benchmark meting Huurdersoordeel scoort Laurentius een B, conform het doel in het Ondernemingsplan. In drie van de vijf gemeten klantprocessen scoort Laurentius boven het sectorgemiddelde, in één proces eronder, en in één proces precies gelijk. Scores om trots op te zijn!

Klantgericht werken

Sleutelwoorden in het klantgericht werken van Laurentius zijn: denken en handelen vanuit bewoners. Onze kernwaarden hierbij zijn: klantgericht, integer, zorgvuldig en in verbinding. Daarom leveren wij maatwerk, zoeken we samen met onze bewoners naar oplossingen, bieden wij een goede (huur)prijs-kwaliteit verhouding, luisteren wij naar bewoners, werken wij samen met onze bewoners, nemen wij klachten serieus en leren wij daarvan.

We voerden in 2017 een actief participatiebeleid met als doel dat bewoners daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op het beheer en beleid van Laurentius. Dit deden we onder meer door nauw samen te werken met de Huurderskoepel en bewonerscommissies. In 2017 stelden we bijvoorbeeld samen met bewoners ons concept duurzaamheidsbeleid op. Verder ging in 2017 de nieuwe website van Klik voor Wonen live, die we met bewoners ontwikkeld hebben.

Wij bedankten in 2017 onze betrokken bewoners voor hun inzet door een bijeenkomst te organiseren, waar deze bewonersgroepen onder het genot van een high tea met elkaar in gesprek gingen en elkaar inspireerden met goede voorbeelden, ideeën en initiatieven.

In 2018 is onze klachtencoördinatie verder geprofessionaliseerd en van de 'staf' naar de 'operatie' verlegd.

Onze klantenservice kende in 2017 een hogere bereikbaarheid dan in 2016: 85% versus 73%. De klantenservice handelde in 2017 ruim 97% van de inkomende calls zelf af. In 2016 was dat 90%.

Leefbaarheid en woonomgeving

Omdat leefbaarheid in de wijk en de eigen verantwoordelijkheid van bewoners voor die leefbaarheid steeds belangrijker is, staat dit bij Laurentius hoog op de agenda.

In 2017 trok Laurentius daarom twee buurtbeheerders en twee zorghuismeesters aan.

Op verzoek van en in overleg met bewoners (commissies) voerden we leefbaarheidsinitiatieven uit zoals het vervangen van versleten vloerbedekking in een trappenhuis, het inrichten van een fietsen/scootmobielruimte, het opknappen van een hal, het extra schoonmaken van galerijen en het verstrekken van een hogedrukspuit zodat bewoners zelf hun woonomgeving schoon kunnen houden.

Daarnaast zijn er leefbaarheidsinitiatieven met partners in de wijk zoals het 'Blind Walls Princeshage', Bredase Kruidenakker, Babeltrucs, onderzoek Haagse Beemden, Festival Samen buurten en Community Building Heuvel.

Laurentius wil altijd denken en handelen vanuit bewoners, ook als het de leefbaarheid en een prettige woonomgeving aangaat. Daarom begeleiden wij in 2017 samen met bewoners de aanbesteding voor het schoonmaakonderhoud. Inmiddels is de aanbesteding voor het schoonmaakonderhoud afgerond en de nieuwe bedrijven starten per 1 april 2018. De aanbesteding van het groenonderhoud begeleiden wij ook samen met bewoners; dit traject is in volle gang.

Klachten, complimenten en geschillen

De klachten hebben veelal betrekking op onze communicatie. Vooral als het gaat om het proactief communiceren als iets niet loopt zoals gepland. De complimenten van onze huurders gaan veelal over een adequate afhandeling van hun reparatieverzoek, de verhuurmakelaar of het planmatig onderhoud.

Zie bijlage 1 op pagina 123 voor meer informatie.

Belangrijkste resultaten

- De klantprocessen reparatieverzoeken en planmatig onderhoud zijn we in 2017 *doorlopend* gaan meten;
- Een sterke verbetering van de klanttevredenheid in het proces reparatieverzoeken;
- Een goede uitkomst in de Aedes-benchmark Huurdersoordeel 2017;
- Aanbestedingen en beleidsplannen in co-creatie met onze bewoners opgesteld;
- Bewoners hebben vaker een zichtbaar en persoonlijk aanspreekpunt in de wijken door de aanwezigheid van extra wijkbeheerders en zorghuismeesters;
- Onze klantenservice kende een betere bereikbaarheid en een hogere zelfstandige afhandeling;
- De livegang van de nieuwe websites *Klik voor Wonen* en *Klik voor Kamers*.

Wat kan beter

- Het primaire informatiesysteem is verouderd. Met de livegang van het nieuwe primair systeem in 2018 wordt de klantenservice verder verbeterd;
- Proactief communiceren over onderhoudswerken die niet volgens de planning verlopen.

2 PROFESSIONELE ORGANISATIE

Laurentius wil een professionele organisatie zijn. We investeren elk jaar in de ontwikkeling en kwalitatieve groei van onze organisatie en onze mensen. Dit vraagt om een bevlogen en coachende stijl van leidinggeven en voor medewerkers betekent het dat ze hun verantwoordelijkheid zien en nemen, taakvolwassen zijn en zelf de regie voeren over hun werkzaamheden. Hierbij zorgen we voor 'slanke en slimme' processen en gebruiken we ons gezond verstand. Het doel van de lerende organisatie is: 'Samen voor een thuis'.

Koers organisatie

In de koers van de organisatie zijn onze klanten het absolute middelpunt, zoals is te lezen in het in Ondernemingsplan 2017 – 2012 'Samen voor een thuis' Vier kernwaarden staan hoog in ons vaandel: *Klantgericht, In verbinding, Zorgvuldig en Integer* (KIZI). Met deze kernwaarden hebben we geformuleerd welke organisatie we willen zijn, wat we nodig hebben en wat we verwachten van onze medewerkers en leidinggevendenden. Dit leidde in 2017 tot acties die de koers van de organisatie handen en voeten gaven en waarmee we medewerkers meenamen in het ontwikkelingsproces. Denk hierbij aan trainingen en workshops op het gebied van leiderschap en een training risicomangement en gedragsverandering. Zie bijlage 2 op pagina 136 voor meer informatie.

Samen voor een thuis

Het bewustwordingsproces om te denken en te werken vanuit de klant is hét fundament onder 'Samen voor een thuis'. Onze medewerkers leren hun werk zelf te organiseren en leidinggevendenden coachen steeds meer in plaats van te sturen. Eerlijk communiceren, elkaar laten weten waar de schoen wringt en duidelijke, tijdige communicatie blijft een punt van aandacht.

Nieuw primair informatiesysteem

In 2017 oriënteerden we ons op het vervangen van ons huidige primaire informatiesysteem. Aanleiding hiervoor was dat de huidige leverancier stopt met de doorontwikkeling en ondersteuning van ons systeem. Daarnaast heeft de organisatie sterk de behoefte om de werkprocessen met een moderner en efficiënter systeem te ondersteunen.

Na een zorgvuldige selectieprocedure door onze medewerkers kozen we in de zomer van 2017 voor Dynamics Empire van leverancier Cegeka-dsa. Aansluitend startte de projectvoorbereiding en implementatie van dit omvangrijke project. Voor de uitvoering richtten we een projectorganisatie op bestaande uit medewerkers van Laurentius met ondersteuning van consultants. De verwachte live-gang is mei 2018.

De gekozen implementatiemethode is op basis van de standaard methode van de leverancier. Deze standaard methode is ontwikkeld voor en door corporaties. Met het kiezen van deze methode, laten we bestaande werkwijzen los en omarmen we de standaard werkwijze. Dit heeft als voordeel dat we het wiel niet opnieuw hoeven uit te vinden. Dit leidt tot lagere kosten, efficiëntere en slimmere werkprocessen én 'klantbeproeefde oplossingen'.



Informatievoorziening en informatiebeveiliging

We realiseren ons dat de kwaliteit van de informatievoorziening en de manier waarop we die voorziening gebruiken zeer belangrijke factoren zijn bij het realiseren van 'Samen voor een thuis'. Daarom hebben we de 2016 ontwikkelde visie op de informatievoorziening/systemen geïmplementeerd, inclusief een aanpak voor de informatiebeveiliging. Beide implementeerden we in 2017 in de organisatie. Een grote en belangrijke stap die blijvend zal bijdragen aan wat we met 'Samen voor een thuis' voor ogen hebben.

In 2017 hebben we de implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG, 'de nieuwe privacywet') voorbereid. De implementatie van de AVG zal in de eerste helft van 2018 zijn beslag krijgen.

Belangrijkste resultaten

- Effectievere en efficiëntere werkprocessen door de Lean-methode.
- Meer kruisbestuiving binnen teams en tussen teams onderling.
- Nauwere samenwerking tussen opzichters en de klantenservice.
- Projectorganisatie ingericht voor de implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem

Wat kan beter

- Meer focus: minder onderwerpen, meer diepte.
- Er voor zorgen dat de organisatie kwalitatief en kwantitatief goed is toegerust.
- Projectmatiger en resultaatgerichter werken.
- Eerlijk communiceren, elkaar aanspreken, duidelijk en tijdig communiceren.

3 EFFECTIEVE SAMENWERKING

Het intensiveren van en investeren in de samenwerking met maatschappelijke partners was in 2017 een belangrijk punt op de agenda. We zijn ervan overtuigd dat deze samenwerking bijdraagt aan de tevredenheid van onze klanten en aan het optimaliseren van de inzet van onze financiële middelen. Minstens zo belangrijk vinden we dat Laurentius wordt gezien als een betrouwbare en creatieve organisatie waarmee partners graag samenwerken. Het gezamenlijk streven is om daar waar de taak van de ene partner ophoudt, de ander die taak zo geruisloos mogelijk overneemt. Door samenwerking met partijen in de wijk, in het onderhoud en op het gebied van zorg en welzijn creëren we meerwaarde:

1 + 1 = 3.

Samenwerking belanghouders

Onze belangrijkste belanghouders zijn: de Huurderskoepel Laurentius (HKL), de gemeenten Breda en Alphen-Chaam, collega corporaties, zorgpartijen en onze leveranciers en aannemers. Met al deze partners werken wij intensief samen om onze doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren. De nieuwe visie op onze samenwerking met belanghouders uit het ondernemingsplan 2017-2020 hebben wij in 2017 als volgt in de praktijk gebracht.

De Alliantie Breda/gemeente Breda

In het afgelopen jaar werkten we intensief samen met de gemeente Breda, de gezamenlijke huurderskoepels en de collega-corporaties. Zo waren we binnen de Alliantie Breda continu in gesprek over het uitvoeren van de Alliantieafspraken 2015-2018. En hebben we afspraken over betaalbaarheid en nieuwbouw aangescherpt in de door alle partijen ondertekende Allonge. Met deze aanvulling op de prestatieafspraken spelen we beleidsmatig in op de opgave om het aanbod betaalbare huurwoningen in de stad te verruimen.

In 2018 bereiden de partijen nieuwe prestatieafspraken voor over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad voor de periode 2019-2022. Het spreekt vanzelf dat we grote waarde hechten aan de samenwerking binnen de Alliantie en aan de hieruit voortvloeiende afspraken.

Afspraken gemeente Alphen-Chaam

De samenwerking en relatie met de gemeente Alphen-Chaam kreeg vanaf 2016 een impuls. We maakten afspraken over passend toewijzen, woningverkoop en de huisvesting van statushouders. Eind 2017 zijn we uitgebreide en meerjarige afspraken overeengekomen en leverden wij onze inbreng aan de nieuwe gemeentelijke woonvisie. Dat illustreert hoe we samen constructief bouwen aan een nieuw woonbeleid.

Wonen+

Een van de projecten in het kader van de prestatieafspraken Alliantie Breda is het Wonen+ project in Muizenberg-Kesteren. Het doel is om de eenzijdige samenstelling van sociaal economisch kwetsbare huishoudens te doorbreken door sterkere huishoudens aan te trekken. Nieuwe huurders krijgen voorrang wanneer zij als vrijwilliger een maatschappelijke bijdrage leveren aan de wijk. De afspraak is om tot en met 2018 zo'n 50 woningen te verhuren, in 2017 was de doelstelling 20. In 2017 verhuurden we in totaal 15 woningen. Dat is minder dan begroot, omdat er niet altijd direct een match tussen een beschikbare woning en een beschikbare kandidaat is te maken. Eind 2017 is een tussenevaluatie gehouden. Het project is succesvol en wordt in 2018 voortgezet.

Samenwerking zorgpartijen

Vanuit onze rol als maatschappelijke partner, overlegde onze adviseur wonen welzijn en zorg in 2017 veelvuldig met zorgpartijen. Het scheiden van wonen en zorg vraagt om een nieuwe samenwerking. Steeds meer mensen met een zorgbehoefte blijven wonen in de wijk en dat vraagt om goede thuisbegeleiding en ander soortige huisvesting dan voorheen. In 2017 zoomden we in op elkaars belangen en wensen. In 2018 gaan we concreet aan de slag met het toepassen van het scheiden van wonen en zorg in één van onze woon-zorgcomplexen.

Vroeg-signalering

In Breda werken de drie corporaties en het maatschappelijk werk al jaren samen op het gebied van schuldhulpverlening. In 2017 bereidden we het project Vroeg Eropaf Breda voor. De Kredietbank West-Brabant is ook aangesloten bij deze nieuwe samenwerking. Het doel van het project is om zo vroeg mogelijk betalingsproblemen te signaleren, zodat hulpverleners actief hulp kunnen aanbieden. Het project start in 2018 en heeft een doorlooptijd van een jaar.

Statushouders, MO-ers en WMO

In 2017 zette Laurentius zich maximaal in door een forse bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstellingen voor het huisvesten van vergunninghouders. In de gemeenten Alphen-Chaam en Roermond zijn helaas te weinig (passende) woningen vrijgekomen om het doel van Laurentius te kunnen behalen. In Breda maakte Laurentius afspraken over het huisvesten van 'uitstromers' uit de Maatschappelijke Opvang (MO-ers): in 2017 leverde Laurentius hiervoor 20 woningen. In 2017 voerden wij 17 (2016: 11) individuele WMO aanpassingen uit een 22 (2016: 21) kleine aanpassingen tegen huurverhoging.

Belangrijkste resultaten

- Nieuwe prestatieafspraken met gemeente Breda (Allonge) en gemeente Alphen-Chaam;
- Taakstelling statushouders gemeente Breda ruim gehaald;
- Samen met partners het project Vroeg erop af Breda voorbereid;
- Actieve rol in de Alliantie projectgroepen Wijkimpuls, Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)/Goed Wonen voor Iedereen (GWI), Energie en de Werkgroep en Taskforce betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- 17 woningen aangepast conform individuele WMO wensen/benodigdheden.

Wat kan beter

- Belanghoudersbeleid systematisch uitvoeren.

4 TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED

Een evenwichtige vastgoedsturing is één van de vijf speerpunten uit ons ondernemingsplan. Dit houdt in dat we ons vastgoed onderbouwd sturen naar een portefeuille die zowel volkshuisvestelijk als financieel toekomstbestendig is. De basis hiervoor ligt vast in de actualisatie 2016, het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie 2016-2027. In 2017 hielden we vast aan de ingeslagen koers. Nu we richting financieel herstel gaan, kan er meer aandacht naar de volkshuisvesting. En we beginnen, na groen licht van onze toezichthouders, langzaam na te denken over de mogelijkheden van investeren.

Portefeuillestrategie

In 2017 startten we met het uitvoeren van het nieuwe huur- en verkoopbeleid, waardoor we meer woningen betaalbaar en bereikbaar houden. We zijn gestart met de complexgewijze verkoop van ca. 600 woningen en BOG buiten het kerngebied Breda / Alphen-Chaam. Deze verkoop ronden we naar verwachting af in het eerste kwartaal van 2018. Eind 2016 temperden we de verkoop van woningen in de gemeente Breda en Alphen-Chaam. De eerste maanden van 2017 verkochten we nog huurwoningen (die al in 2016 te koop waren aangeboden). Vanaf 2017 bieden we nog een handvol aan (vooral dure) huurwoningen na mutatie.

We definieerden zorgvastgoedbeleid en maakten een aanzet voor nieuw beleid voor maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed. We maakten complexbeheerplannen die complexgegevens en –beleid bundelen. We startten met een visie op duurzaamheid. In 2018 werken we deze visie uit naar een plan voor een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. We hebben afspraken gemaakt met de gemeente Breda en Alphen-Chaam die passen binnen de portefeuillestrategie. Die afspraken hebben geen negatieve invloed op ons financiële herstel. En we zijn begonnen met het project ONE: een nieuw primair systeem voor de gehele organisatie. Een mooie kans om onze sturingsdata en klantenservice beter op orde te krijgen.

Bij alles wat we doen houden we vast aan ons hoofddoel: het bieden van aantrekkelijk en betaalbaar wonen voor bijzondere doelgroepen en huishoudens met een laag inkomen.

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2016-2027

Hoofddoelstelling: In 2027 hebben we een voorraad volgens de Woningbalans 2027.

Door aanpassing van het streefhuurbeleid en verkoopbeleid in 2017, neemt het aantal betaalbare en goedkope woningen veel minder af dan op basis van het oude beleid. Eind 2017 zijn de resultaten al zichtbaar. Desondanks liggen de aantallen betaalbare woningen nog iets onder de Woningbalans 2027. In Breda is het aantal dure woningen afgenomen ten gunste van het aantal betaalbare woningen.

Gemeente Breda	Portefeuille 31-12-2016	Portefeuille 31-12-2017	Vershil 2016-2017	Woningbalans 2027
Goedkoop	501	434	-67	314
Betaalbaar	3.962	4.055	93	4.085
Bereikbaar	1.641	1.645	4	1.984
Totaal DvB:	6.104	6.134	30	6.380
Duur	774	713	-61	682
Complexverhuur*	315	315	0	0
Totaal:	7.193	7.162	-31	7.065
Gegevens op basis van de netto huur (zelfstandige + onzelfstandige woningen) *Betreft woningen die worden verhuurd aan een derde partij (zorg). Deze woningen worden doorverhuurd aan bewoners en zijn niet in huurklassen ingedeeld.				

Gemeente Alphen-Chaam	Portefeuille 31-12-2016	Portefeuille 31-12-2017	Vershil 2016-2017	Woningbalans 2027
Goedkoop	9	9	0	5
Betaalbaar	123	128	5	151
Bereikbaar	61	55	-6	63
Totaal DvB:	193	192	-1	219
Duur	19	20	1	8
Complexverhuur*	32	32	0	12
Totaal:	244	244	0	239
Gegevens op basis van de netto huur (zelfstandige + onzelfstandige woningen) *Betreft woningen die worden verhuurd aan een derde partij (zorg). Deze woningen worden doorverhuurd aan bewoners en zijn niet in huurklassen ingedeeld. Deze woningen hebben een huur onder de liberalisatiegrens.				

Subdoelstellingen

- *Voorraad goedkope woningen*
In 2017 neemt het aantal goedkope woningen af. De huur van een groot deel van deze woningen wordt bij mutatie opgetrokken naar betaalbaar of bereikbaar, omdat de kwaliteit van deze woningen niet past bij dit prijssegment. De verwachting is dat het aantal blijft afnemen tot het aantal in de Woningbalans 2027.
- *Toename voorraad betaalbare woningen*
In 2017 is de voorraad betaalbare woningen in beide gemeenten toegenomen doordat we in het nieuwe huurbeleid meer huurprijzen aftoppen op de betaalbaarheidsgrens.
- *Behoud slaagkansen primaire doelgroep (passend toewijzen)*
Ten opzichte van 2016 is in 2017 het vrijgekomen betaalbare aanbod voor de primaire doelgroep toegenomen (van 163 naar 304 in Breda en van 12 naar 15 in Alphen-Chaam).
- *Toename doorstroming huishoudens vanuit sociale huur naar dure huur en koop*
Er zijn geen cijfers beschikbaar die de doorstroming in een jaar aantonen. In 2017 is de mutatiegraad toegenomen tot 9,7% (2016: 8,8%). Vrijgekomen woningen zijn passend toegewezen. Gemuteerde sociale huurwoningen worden bewoond door de doelgroep.
- *Kwaliteit woningen:*
 - *Bouwkundig: kwaliteit casco op conditiescore 2*
In 2017 voldoen we hieraan (zie ook pagina 16).
 - *Energie: beperkt verbeteren (verduurzaming planmatig onderhoud en mutatie)*
In 2017 is de energie index van onze voorraad iets verbeterd, van 1,52 in 2016 naar 1,48 eind 2017. De belangrijkste reden van deze verbetering is een aanpassing van de gegevens in de database. Met de verkoop van de complexen in het buitengebied verwachten we in 2018 een verslechtering van de energie index, omdat de te verkopen complexen een zeer goede energie index kennen.
 - *Ouderen: behoud huidige voorraad*
In 2017 hebben we geen mutaties in aantallen woningen voor ouderen gehad.
 - *Eventueel investeren na 2022*
In 2017 investeerden wij niet en hebben ook geen investeringsplannen.
In 2018/2019 voegen we de doelstelling kwaliteit/energie toe aan de portefeuillestrategie.

Onderhoud

De keuze voor het in 2017 uitgevoerde onderhoud maakten we aan de hand van deze criteria:

- Veiligheid/gezondheid;
- Behoud conditiescore 2;
- Technische vervolgschade;
- Terugdringen leegstand en meer aansluitend verhuren;
- Toename klachten- en mutatieonderhoud;
- Gebruik en bedrijfsproces;
- Cultuurhistorische waarde;
- Duurzaamheid;
- Belevenis esthetica.

Bij gepland onderhoud (planmatig onderhoud en contracten) ging het initiatief uit van Laurentius, bij dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud) ging het initiatief uit van onze bewoners. Gelijktijdig met het uitvoeren van planmatig onderhoud verbeterden we het kwaliteitsniveau van ons woningbezit. En gelijktijdig is er ook zoveel mogelijk aandacht voor verduurzaming en voor het terugdringen van energieverbruik.

In 2017 voerden we het vastgoedonderhoud uit aan de hand van de volgende leidende principes:

Gepland onderhoud

1. Alle woningen zijn onderhouden zodat ze schoon, heel en veilig zijn.
2. Tot 2020 is het doel de conditiescore van 2 te handhaven. We hebben ons in 2017 gericht op de verbetering van het casco van de complexen die een conditiescore 3 en 4 hadden en op casco-elementen die een conditiescore 3 en 4 hadden.
3. Het casco, algemene ruimtes en installaties zijn onderhouden op niveau 'basiskwaliteit' voor alle (verhuur én verkoop gelabelde) woningen die we nog langer dan tien jaar exploiteren. We hanteren hiervoor een gemiddelde conditiescore van 2.
4. Badkamers, keukens en toiletten (BKT) vervingen we in 2017 bij mutatie of op basis van een reparatieverzoek/klacht. In 2017 zijn sanitair en keukens ook planmatig vernieuwd. Hiervoor zijn woningen geselecteerd waarbij vervanging om technische redenen (einde levensduur; versleten) hard nodig was.

De conditiescore van het totale bezit bleef voor het casco gemiddeld 2.

Belangrijkste resultaten

- We verbeterden onze energie-index: eind 2017 was deze 1,48, eind 2016 1,52.
- Optimalisatie Raamovereenkomst Resultaat Gericht Samenwerken bij Schilderwerken met leveranciers waardoor we sneller en beter het schilderwerk kunnen laten voeren.
- Bij de appartementen aan de Thoorneweg brachten we balkons aan en hielden daarbij rekening met extra bewonerswensen: zoals elektrische screens, aanpassen bestrating en naamaanduiding van het complex.
- In 2017 controleerden we 15 complexen waar voornamelijk ouderen wonen op brandveiligheid. Vervolgens troffen we bij 9 complexen maatregelen om de brandveiligheid te verhogen. Naast onze eigen controles heeft ook de gemeente Breda een viertal zorgcomplexen gecontroleerd. De aandachtspunten die daarbij naar voren kwamen, verhielpen we. Het complex Maria Mediatrix is ook geïnspecteerd. In 2018 worden bij dit complex verbetermaatregelen getroffen. In al onze woningen in seniorencomplexen installeerden we rookmelders.



- We plaatsten in 22 woongebouwen energiezuinige LED verlichting, waardoor servicekosten voor 1.440 huishoudens zullen dalen. Uitvoering loopt door in 2018.
- We vervingen in het planmatig onderhoud 74 oude CV-ketels door ketels met betere rendementen.

In de Aedes-benchmark 2017 scoorde Laurentius op het prestatieveld Onderhoud & Verbetering de letter A, een bovengemiddelde score. Dat komt omdat de kwaliteit van onze woningvoorraad gemiddeld genomen goed is en Laurentius minder geld per woning aan onderhoud en verbetering uitgaf dan de sector als gemiddelde.

Op het prestatieveld Duurzaamheid scoorde Laurentius eveneens de letter A. Dit komt omdat de energetische prestatie van onze woningen gemiddeld hoger/beter was dan het sectorgemiddelde.

Dagelijks onderhoud (mutatie- en klachtenonderhoud)

1. Woningen die we langer dan tien jaar willen exploiteren en die niet voor verkoop gelabeld zijn, hebben we conform de basiskwaliteit onderhouden.
2. Woningen die bestemd zijn voor verkoop, hebben we onderhouden op basis van verkoopkwaliteit: een sobere vervanging van installaties, badkamer, keuken en toilet (BKT). De verkoopprijs stemden we hierop af of de verkoopmakelaar kreeg hierin onderhandelingsruimte.
3. We volgen bij mutaties de richtlijn kwaliteitseisen mutatiewoningen die in samenwerking met de HKL tot stand is gekomen. Heel en Veilig is de standaard. Bij nagenoeg elke mutatiewoning voeren we een elektrakeuring uit.

Belangrijkste resultaten

- We vervingen in het dagelijks onderhoud 25 oude Cv-ketels door ketels met betere rendementen en 58 verouderde warmtewisselaars bij stadsverwarming.
- We renoveerden 158 keukens, 64 badkamers en 35 toiletruimtes.
- We maakten een recordaantal van 736 verhuureenheden verhuur-klaar.
- We voerden 8200 reparatieverzoeken uit (gemiddelde klantcijfer: 7,4).

Sturen op maatschappelijk en financieel rendement

In 2017 startten we met het ontwikkelen van een visie op vastgoedsturing, die leidend is bij het ontwikkelen van strategie en beleid. We hanteren daarbij de beleidsachtbaan van RIGO, die duidelijk maakt welke activiteiten onderdeel uitmaken van vastgoedsturing en welke samenhang er tussen die activiteiten is. Daarnaast is het een prima hulpmiddel om het jaarplan op te stellen, om aan de organisatie uit te leggen wat vastgoedsturing inhoudt en welke rol iedereen daarbij heeft.

We bedachten een methodiek om onze complexen te beoordelen op markt, technisch, financieel en sociaal vlak. Zo krijgen we een integraal beeld van onze voorraad en kunnen we aandacht geven aan de minder goed scorende complexen. We gebruiken tools om inzicht te krijgen in de financiële en maatschappelijke gevolgen van keuzen als ook om inzicht te krijgen in financieel en maatschappelijk rendement (dashboard Deloitte en Transparantietool). In 2018 verdiepen we ons ook in andere tools. We zetten de Transparantietool in om samen met belanghouders te kijken naar investeringen en de gevolgen daarvan. We leren van elkaar, zowel intern als extern door opleiding.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Als gevolg van de portefeuillestrategie had Laurentius vanaf 1 januari 2017 meer woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep dan in het jaar 2016. Dit is nog niet zichtbaar in de Aedes-benchmark doordat de benchmark nog uitgaat van de cijfers over 2016. We verwachten dat de score in de benchmark 2018 hoger uitvalt als gevolg van de verbeterde betaalbaarheid en beschikbaarheid in 2017.

We leverden onze bijdrage aan de doelen van de Alliantie en hebben nieuwe afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid. Laurentius voldeed aan de 95%-norm voor passend toewijzen, monitorde de slaagkansen van de primaire doelgroep en monitorde de huursomstijging. We hebben de norm voor de huursomstijging voor de voorraad gereguleerde huurwoningen (maximaal 1,3%) helaas met 0,09% overschreden en gaan die overschrijding in 2018 compenseren.

Vastgoedstrategie sociaal domein

De veranderingen in het sociaal domein hebben consequenties voor onze vastgoedstrategie. Denk hierbij aan het inkrimpen en sluiten van verzorgingstehuizen en het feit dat ouderen daardoor langer thuis blijven wonen. Het scheiden van wonen en zorg biedt nieuwe uitdagingen. We voerden in 2017 verschillende gesprekken met de gemeente, zorgpartijen en andere corporaties over wat dit betekent en hoe we samen oplossingsscenario's kunnen ontwikkelen. Zorgpartijen zijn bezig met het ontwikkelen van een nieuwe strategie, waarbij ze zich vooral gaan richten op zorg en minder op huisvesting. Langdurige contracten sluiten zorgpartijen steeds minder af. Veelal ontstaat de wens om huidige contracten om te zetten naar scheiden van wonen en zorg. Als een reactie hierop monitoren we alle lopende contracten en zijn risico's in beeld gebracht.

In 2017 zijn de 'contingentafspraken' aangepast en is de gemeente Breda als partner toegevoegd (ingangsmoment 2018). Overige aanvullende afspraken tussen partijen rondom scheiden van wonen en zorg zijn in de maak.

We volgden het convenant *Verantwoordelijkheidsverdeling aanpassingen woonvoorzieningen 2017 en 2018*. Het convenant regelt de verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en corporaties waardoor de dienstverlening aan bewoners wordt verbeterd en er ook ruimte is voor maatwerk.

Woonruimteverdeling

Klik voor wonen

Sinds de oprichting in 2010 is *Klik voor Wonen* uitgegroeid tot hét regionale systeem voor woonruimtebemiddeling voor ruim 73.000 woningen waarmee we woningzoekenden in 20 gemeenten in Brabant bedienen. Laurentius biedt via *Klik voor Wonen* niet alleen sociale huurwoningen, maar ook koopwoningen en woningen in de vrije sector aan. Voor studenten is er een speciale website: *Klik voor Kamers*.

Op deze manier zijn we de verschillende doelgroepen op de woningmarkt maatwerkgericht van dienst en zorgen we voor een optimale doorstroming.

De woningcorporaties achter *Klik voor Wonen* zijn: Laurentius, WonenBregburg, AlleeWonen, Woonwel, WSG, Volksbelang Made, Thuisvester en Woonkwartier. Daarnaast zijn er organisaties die niet deelnemen in *Klik voor Wonen*, maar wel hun woningen aanbieden via *Klik voor Wonen*, zoals Mooiland. (In 2018 fuseren AlleeWonen en Woonwel, zij worden Alwel, daarnaast wordt WSG wellicht opgeheven.)



Modellen

Het aanbieden van woningen in Breda via *Klik voor Wonen* gaat via de volgende modellen:

- Aanbodmodel: zelf reageren, toewijzing op basis van inschrijfduur.
- Direct te huur: wie als eerste reageert, krijgt de woning.
- Lotingmodel: zelf reageren, iedereen heeft gelijke kansen.
- Koopmodel: zelf reageren, kansen worden bepaald door financieringsmogelijkheid.

Het aanbieden van studentenkamers via *Klik voor kamers* gaat via de volgende modellen:

- Aanbodmodel: zelf reageren, toewijzing op basis van inschrijfduur (voor zelfstandige studentenflats).
- Lotingmodel: zelf reageren, iedereen heeft gelijke kansen (voor kamers).

Belangrijkste resultaten

- We voldeden aan de norm passend toewijzen.
- We realiseerden in ons kernwerkgebied een forse stijging van zowel het absolute aantal als het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep.
- We verkleinden het aantal woningen dat in het kernwerkgebied in de 'verkoopvijver' zit (van 1.338 woningen naar 330 woningen).
- We stelden in samenwerking met bewoners een concept duurzaamheidsbeleid op.
- Ons scheidingsontwerp DAEB/niet-DAEB werd goedgekeurd door Aw.

Wat kan beter

- Ons BOG en MOG beleid nog verder uitwerken.
- De sturing op waarde verder ontwikkelen.
- Inzicht krijgen in ons maatschappelijk rendement en financieel rendement.
- Het concept-duurzaamheidsbeleid nader uitwerken en vaststellen.

5 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe over het boekjaar 2017 en de gebeurtenissen in 2018 die van invloed zijn op de jaarrekening 2017. In de beleidsmatige analyse van het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde gaan we nader in op de kasstromen

Continuïteit

De continuïteit van Laurentius is gewaarborgd door de goedkeuring van het Plan van Aanpak eind 2012 en de actualisatie daarvan in 2016 door het WSW en de Aw (in 2012 nog CFV). Een keer per drie maanden gaan het WSW en de Aw in gesprek met Laurentius om de financiële continuïteit en de voortgang van de overige herstelmaatregelen te monitoren. In de actualisatie van het Plan van Aanpak dat Laurentius in 2016 opstelde, is de impact van de nieuwe wet- en regelgeving op het financieel herstel zichtbaar gemaakt.

KENGETALLEN CONTINUÏTEIT

Belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen zijn:

	Enkelvoudig		Geconsolideerd	
	2017	2016	2017	2016
ICR	1,26	1,62	1,26	1,65
DSCR	1,02	0,91	1,02	0,93
Solvabiliteit (EV/TV)	55,10%	47,49%	55,14%	46,73%
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van intrest/TV)	10,69%	6,38%	10,72%	6,74%
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/EV)	15,45%	13,14%	15,45%	13,14%
Current ratio (vlottende activa/kort vreemd vermogen)	0,32	0,31	0,37	0,46
Current ratio (vlottende activa/kort vreemd vermogen excl afl.)	0,77	0,81	0,92	1,26
Loan to value	72,14%	79,00%	72,14%	77,77%
Interne financiering per woning	€ 82.085	€ 68.336	€ 82.085	€ 66.335
Externe financiering per woning	€ 57.191	€ 75.415	€ 57.191	€ 75.474
Aantal woningen	7.899	8.029	7.899	8.273

De verkopen van het buitengebied en van Hartje Eindhoven hebben invloed op de kengetallen. De externe schuld per woning neemt af door vervroegde aflossing van leningen. De ICR verslechtert tijdelijk door de betaalde boeterente, daarna herstelt deze weer; de vijf jaar prognose staat met een waarde van 1,61 op het niveau van vorig jaar.

De ontwikkeling van de ratio's en de versnelde realisatie van het Plan van Aanpak 2012-2022 is de basis voor een bestendig financieel herstel van Laurentius en is aanleiding voor Aw om het verscherpt toezicht met ingang van 31 januari 2018 op te heffen.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft de mate aan waarin de rentelasten uit operationele kasstromen kunnen worden voldaan. De ICR is de verhouding van de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven en de bruto rente-uitgaven. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat ten opzichte van 2016 de ICR daalt. Dit wordt veroorzaakt door de boeterente die bij de versnelde aflossing in 2017 is betaald. De door het WSW bepaalde gewogen gemiddelde norm (verslagjaar -2 jaar en +5 prognose jaren) van (minimaal) 1,4 wordt daardoor in het verslagjaar net niet gehaald. De prognose voor de komende vijf jaar met een gewogen gemiddelde van 1,61 laat zien dat we na 2017 wél voldoen aan de norm.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR geeft de mate aan waarin uit de operationele kasstromen rente én aflossingen kunnen worden voldaan. De DSCR is de verhouding van de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven en de bruto rente-uitgaven plus de aflossingen. Laurentius voldoet aan de norm van (minimaal) 1.0.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2017 geconsolideerd 55,14% (eind 2016 was deze 46,73%). De solvabiliteit stijgt met 18%. Dit wordt veroorzaakt door een positief resultaat van € 100 miljoen (2016: € 72 miljoen), voornamelijk veroorzaakt door de waarde veranderingen van het vastgoed.

Current ratio

De current ratio geeft aan of een organisatie met haar kortlopende vorderingen haar kortlopende schulden zou kunnen betalen. De norm voor de current ratio is 1,0. Deze wordt eind 2016 en 2017 niet behaald, als gevolg van de extra aflossingen op de lening portefeuille die plaats vinden bij verkoop van delen van het buitengebied in het aankomend jaar.

Loan to value (LTV)

De loan to value is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de materiële vaste activa in exploitatie en ontwikkeling. Per 31 december 2017 bedraagt deze geconsolideerd 72,14% (eind 2016 was dit 77,77%). De daling wordt veroorzaakt door het aflossen van leningen en een stijging van de waarde van materiele vaste activa in exploitatie. Deze positieve ontwikkeling zien we ook bij de schuld per woning (externe financiering per woning). Deze bedraagt per 31 december 2017 geconsolideerd € 57.191 per woning (eind 2016 was dit € 75.474). De externe financiering per woning is hoger dan de streefnorm van € 45.000 per woning uit het plan van aanpak 2012. Doelstelling is om dit kengetal de komende jaren verder te verlagen. De omvang van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2017 geconsolideerd € 475.000.000 (eind 2016 was dit € 565.000.000).

Resumé ratio's

De hierboven genoemde ratio's zijn geformuleerd in de Actualisatie 2016 van het herstelplan.. De ratio's geven aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema ligt en naar verwachting per eind 2018 voldoen aan de norm.

Jaarresultaat

Ook het jaarresultaat over 2017 was beter dan over 2016. Het resultaat voor belastingen over 2017 bedraagt € 107 miljoen (in 2016 € 57 miljoen). Hiervan is € 96 miljoen respectievelijk € 42 miljoen het effect van waardeveranderingen op vastgoed. Het geconsolideerde resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen daalt derhalve van € 15 miljoen naar € 11 miljoen, het gevolg van boeterente bij vervroegde aflossing. De kasstroom uit bedrijfsoperaties en (des-) investeringsactiviteiten was in 2017 € 61 miljoen (in 2016 € 30 miljoen). Het positieve resultaat na belastingen van € 100 miljoen is toegevoegd aan het groepsvermogen.

Financiële instrumenten

Laurentius heeft twee derivaten, zogeheten renteswaps payer, waarbij geldt dat geen plicht bestaat tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Ook hoeft Laurentius geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. De derivatenpositie kent een negatieve marktwaarde als gevolg van de lage rentestanden. Laurentius is in 2017 niet actief geweest op de beleggingsmarkt.

Oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 31 januari 2018 heeft de Autoriteit Woningcorporaties het verscherpt toezicht op Laurentius opgeheven. De verwachting is dat Laurentius eind 2018 voldoet aan alle financiële normen van WSW en Aw.

Borgstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW heeft eind 2015 een tijdelijke kredietfaciliteit van € 21 miljoen als tijdelijke liquiditeitssteun verstrekt en geborgd tot 31 maart 2016. Van deze faciliteit is € 5 miljoen opgenomen. De lening is afgelost en de tijdelijke kredietfaciliteit is opgeheven.

Saneringssteun

Tot 1 juli 2015 hield de Aw een wettelijk bepaald fonds aan voor saneringssteun. Zij beoordelen jaarlijks of nog aan de gestelde eisen wordt voldaan. Vanaf 1 juli 2015 ligt deze taak bij het WSW. Laurentius heeft zelf geen saneringssteun ontvangen.

Leningen

In 2017 zijn geen nieuwe leningen opgenomen. Voor 2017 geldt een aflossingsverplichting (korter dan een jaar) per balansdatum van circa € 23,4 miljoen. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 12.442.000 en een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 11.000.000.

Toezicht belemmerende bepalingen

De ministeriële richtlijn voor derivaten bevat aanwijzingen voor 'toezicht belemmerende bepalingen'. Laurentius heeft geen contracten met toezicht belemmerende bepalingen.

Treasury

Bij de sturing van de activiteiten van en de monitoring van het financieel herstel staan kasstromen centraal. De ratio's zijn daar voor een groot deel op gebaseerd. De beschikbaarheid van financiering hangt af van positieve operationele kasstromen. Laurentius volgt de ontwikkeling door tweewekelijks een liquiditeitsprognose te beoordelen. Minstens één keer per kwartaal wordt de prognose bijgesteld op basis van de eindejaarverwachting in de kwartaalrapportage.

Ten aanzien van derivaten voert Laurentius een terughoudend beleid op basis van het treasury statuut. Dit beleid is gericht risico beheersing wat feitelijk betekent het managen van de huidige portefeuille. Het treasury statuut is in 2016 aangepast aan de eisen zoals gesteld in de Woningwet 2015. Hierin zijn de richtlijnen en de daarbij behorende maatregelen van AO/IC nader geëvalueerd en daar waar nodig aangescherpt.

Verwachtingen

Eind 2016 hebben we de portefeuillestrategie herijkt en een scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB opgesteld, rekening houdend met de gevolgen van invoering van de nieuwe Woningwet. Laurentius voerde in 2017 de acties en maatregelen genoemd in het Plan van Aanpak verder uit. Het plan is geactualiseerd in 2016 en de Actualisatie 2016 is de basis voor de meerjarenbegroting voor 2018 en verder die we eind 2017 opstelden.



Op dit moment is een wetswijziging in voorbereiding waarbij met ingang van 2018 renteuitgaven van een groep fiscaal niet meer aftrekbaar zijn, voor zover deze meer dan 30% van de EBITDA bedragen en een drempel bedrag van € 1 miljoen overstijgen. Deze wijziging zal ten opzichte van de huidige fiscale meerjarenprognose tot gevolg hebben dat Laurentius een jaar eerder door haar verrekenbare verliezen heen zal zijn (2021 in plaats van 2022) en dus in 2021 al vennootschapsbelasting zal moeten betalen. Voor de jaren 2022 en verder zal het effect van de aftrekbeperking beperkt zijn doordat de rentelasten relatief snel afnemen en de EBITDA toeneemt. Daarnaast zal de voorwaartse verliesverrekening beperkt worden tot 6 jaar in plaats van de huidige 9 jaar. Laurentius maakt vanaf 2017 echter alleen nog maar positieve fiscale resultaten waardoor Laurentius waarschijnlijk weinig tot geen nadeel van deze maatregel zal ondervinden.

Onderzoeken

Laurentius heeft in het verleden door de samenwerking met een vastgoedpartij schade geleden en heeft deze partij daarvoor aansprakelijk gesteld en daarna gedagvaard. In 2014 is aan deze partij (voor de betrokken onderliggende ondernemingen) surseance van betaling respectievelijk faillissement verleend. Laurentius heeft geprobeerd met de bewindvoerder-curator tot overeenstemming te komen inzake afwikkeling en afronding van deze procedures. Dat is in het eerste kwartaal van 2016 uiteindelijk gerealiseerd.

Het Openbaar Ministerie is in 2015 gestart met een strafrechtelijke procedure tegen de voormalig directeur-bestuurder van Laurentius die in februari 2018 door de Rechtbank Oost-Brabant tot een onvoorwaardelijke celstraf van 2,5 jaar is veroordeeld.

In de loop van 2017 trof Laurentius met een van de aansprakelijk gestelde partijen een schikking.

BELEIDSMATIGE ANALYSE VAN HET VERSCHIL TUSSEN EN DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE EN DE BEDRIJFSWAARDE

Inleiding

In deze jaarrekening waardeert Laurentius (conform de RJ645) haar gehele vastgoedportefeuille voor het eerst tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit vertaalt zich direct in het gepresenteerde eigen vermogen dat per 31 december € 648 miljoen bedraagt. Vanwege onze missie, die gekoppeld is aan het sociaal grondrecht op huisvesting, zullen wij de marktwaarde verhuurde staat naar verwachting echter niet realiseren, omdat naast financiële ook volkshuisvestelijke overwegingen een belangrijke rol spelen bij onze beleidskeuzes. Of in andere woorden: als woningcorporatie vinden wij het onze verantwoordelijkheid een lager financieel rendement te accepteren indien daar volkshuisvestelijke opbrengsten tegenover staan.

De marktwaarde is de waarde die Laurentius zou kunnen realiseren als wij een belegger zouden zijn. Wij zijn wettelijk verplicht om deze waarde in onze jaarrekening te hanteren. Dat lijkt vreemd, want wij zijn immers geen belegger, wij zijn een woningcorporatie. Dat betekent dat een deel van de marktwaarde, anders dan bij beleggers, bestemd is voor onze volkshuisvestelijke taken. Voorbeelden van die volkshuisvestelijke taken zijn het betaalbaar houden van de huren, beter onderhoud en extra dienstverlening zoals een doorstroommakelaar en medewerker wonen-zorg-welzijn.

Welke waarde realiseren wij als corporatie dan wél? Dat drukken we uit met de term 'bedrijfswaarde'. Het verschil tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde laat dus zien hoeveel geld wij besteden aan onze volkshuisvestelijke taken.

Wij hebben een specificatie gemaakt in welke posten het verschil precies zit. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van € 1,10 miljard (de maximale verdien capaciteit), en de bedrijfswaarde € 0,66 miljard (de door Laurentius verwachte verdien capaciteit) van ons vastgoed in exploitatie bedraagt in de jaarrekening 2017 (afgerond) € 440 miljoen. Dit verschil zien wij als onze maatschappelijke vermogensbestemming en weerspiegelt de financiële impact van het gevoerde, op de onze volkshuisvestelijke rol en financiële situatie gebaseerde beleid.

In 2016 bedroeg dit verschil € 340 miljoen bij een marktwaarde van € 1,03 miljard en een bedrijfswaarde van € 0,63 miljard. De stijging van de marktwaarde bij een (vanwege enkele verkopen) licht geslonken portefeuille vertaalt zich in een fors positiever resultaat (plus € 100 miljoen) en herwaarderingsreserve (plus € 80 miljoen) als onderdeel van ons vermogen. Dit als gevolg van marktontwikkelingen toegenomen vermogen betekent echter geen toename van kasstromen en, afgezien van een verbetering van Loan to Value en Solvabiliteit, geen verbetering van onze ratio's. Het is een papieren resultaat dat niet uitmondt en kan uitmonden in een uitbreiding van volkshuisvestelijke diensten. De bedrijfswaarde is lager dan eind 2016, met name het gevolg van hogere organisatiekosten en de verhoging van het tarief van de verhuurderheffing. De organisatiekosten zullen het komende jaar aandacht krijgen, nu het bezit buiten het kernwerkgebied wordt verkocht en het primair informatiesysteem wordt vervangen door een eigentijds systeem. De te verwachten ontwikkelingen hierin hebben zich nog niet laten vertalen in een positief effect op de bedrijfswaarde. Een gewijzigde verkoopvijver, met een afbouw en een gewijzigde focus naar verkoop van met name niet-DAEB, vertaalt zich in een verdere verlaging van de bedrijfswaarde, met lagere verkoopopbrengsten en hogere huuropbrengsten.

Onze externe toezichthouders (WSW en AW) hebben in hun oordeelsvorming over onze financiële stabiliteit waarin zowel de bedrijfswaarde als marktwaarde een rol speelt geconcludeerd dat Laurentius met het voorgestelde beleid per eind 2018 weer zal voldoen aan de financiële normen. Dat bevestigt ons vertrouwen dat de in ons beleid impliciet opgenomen vermogensbestemming onze financiële continuïteit niet in gevaar brengt. Daarmee voldoen wij aan onze belangrijkste ambitie.

Een andere vraag is of de vermogensbestemming van € 440 miljoen uitlegbaar is in het licht van de opgave en de doelstellingen van Laurentius. Voor de beantwoording van deze vraag hebben wij een analyse gemaakt van de opbouw van de vermogensbestemming en met een zogenaamde impactmatrix een koppeling gemaakt van de verschillende componenten van de vermogensbestemming met onze volkshuisvestelijke ambities.

OPBOUW VERMOGENSBESTEMMING

Verbijzonderd naar de hoofdcomponenten levert dit het volgende beeld op:

Bedragen x miljoen €

	Marktwaarde	Bedrijfswaarde	Vershil
Component in waardering			
Huur	560	970	-410
Verkoop	350	80	270
Object gerelateerde kosten	-90	-180	90
Organisatiekosten	-30	-120	90
Heffingen ¹	-50	-110	60
Restwaarde	390	20	370
Overdrachtskosten ²	-30	-	-30
	1.100	660	440

Een 1-op-1 vergelijking van de afzonderlijke componenten is niet zomaar mogelijk. Dat komt omdat er naast een andere exploitatiewijze drie belangrijke verschillen bestaan in de uitgangspunten van beide waarden:

1. Het eerste belangrijke verschil betreft de rendementseis. Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde weerspiegelt de waardering op dit moment van toekomstige kasstromen, waarbij de waardering van een kasstroom afneemt naarmate ze zich verder in de tijd voordoet. Deze correctie in de tijd, de disconteringsvoet, komt voort uit de rendementseis van de veronderstelde eigenaar van het vastgoed. In de marktwaardeberekeningen, die zijn gemaakt vanuit het perspectief van een marktpartij, ligt de disconteringsvoet circa 1,65% boven de in de bedrijfswaarde gebruikte disconteringsvoet van 5%. Zou het marktwaardescenario ook worden berekend op basis van een disconteringsvoet van 5%, dan zou deze circa € 440 miljoen hoger zijn. Dit bedrag geeft een indicatie van het financieringsvoordeel van Laurentius ten opzichte van een marktpartij.
2. De marktwaarde veronderstelt dat bij beëindiging van het lopende huurcontract altijd een zogenaamde hold-sell analyse plaatsvindt. Dat betekent dat wordt bekeken of het financieel gezien voordeliger is om een leegkomende woning te verkopen of opnieuw te verhuren. Bij de bedrijfswaarde wordt deze afweging niet consequent gemaakt en is, met uitzondering van de in het kader van het herstelplan aangewezen verkoopcomplexen, doorexploiteren het uitgangspunt. Als gevolg hiervan zijn de verkoopopbrengsten in de marktwaarde veel hoger en logischerwijs de huuropbrengsten, de exploitatiekosten en de verhuurderheffing veel lager.
3. Tenslotte is de periode waarover de afzonderlijke componenten worden berekend verschillend. De marktwaarde gaat uit van een rekenperiode van 15 jaar met aan het einde van de periode een eindwaarde (exit yield) die de aan de woning toegedichte verdien capaciteit na het 15e jaar weerspiegelt. In de bedrijfswaarde wordt uitgegaan van een totale exploitatieperiode van 50 jaar vanaf bouw met een eindwaarde die is gebaseerd op sloop en vervanging. Als gevolg hiervan zijn alle componenten in de marktwaarde lager en is de eindwaarde hoger.

Om toch een realistische vergelijking op componentniveau mogelijk te maken, hebben wij voor deze analyse de bestaande opbouw van de marktwaarde gecorrigeerd voor de twee laatstgenoemde verschillen. In onderstaande opstelling is verondersteld dat bij complexen die niet door Laurentius zijn aangewezen als verkoopcomplex ook in de marktwaarde wordt uitgegaan van doorexploiteren (de impact van deze veronderstelling op de marktwaarde bedraagt € 37 miljoen en is zichtbaar

¹ Dit zijn de verhuurderheffing en de saneringsheffing.

² De overdrachtskosten zijn de kosten die een marktpartij moet maken om de portefeuille van Laurentius over te nemen.

gemaakt in de component verkoop) en is de eindwaarde verdeeld over de onderliggende componenten.

Samengevat kunnen in de vermogensbestemming van afgerond € 440 miljoen zes componenten (drie groepen van twee) worden onderscheiden:

1. Vermogensbestemming door een afwijkende opbrengstenstructuur:
€ 440 + € 30 = € 470 miljoen;
2. Vermogensbestemming door een afwijkende kostenstructuur (vastgoedgerelateerd en organisatie): -/- € 30 + € 30 = € 0 miljoen;
3. Vermogensbestemming door een afwijkende eigenaarsstructuur (heffingen en overdrachtskosten): -/- € 0 -/- € 30 = -/- € 30 miljoen.

Bedragen x miljoen €

Component in waardering	Marktwaarde	Bedrijfswaarde	Vershil
Huur	1.440	1.000	440
Verkoop	110	80	30
Object gerelateerde kosten	-220	-190	-30
Organisatiekosten	-90	-120	30
Heffingen ³	-110	-110	-
Restwaarde	-	-	-
Overdrachtskosten ⁴	-30	-	-30
	1.100	660	440

IMPACTMATRIX KOPPELT VERMOGENSBESTEMMING AAN AMBITIES

De zes componenten van vermogensbestemming verbinden wij in onderstaande impactmatrix met de vier ambities die wij samen met 'Financiële continuïteit' voor Laurentius hebben geformuleerd als onze hoofdambities. Dat zijn: 'Tevreden bewoners', 'Professionele organisatie', 'Effectieve samenwerking' en 'Toekomstbestendig vastgoed'. Door de impactmatrix te vullen met + (enig verband) of ++ (groot verband) wordt inzichtelijk gemaakt wat het verband is tussen de geaccepteerde vermogensbestemming en de ambities van Laurentius.

Impactmatrix Laurentius	Zo maken wij het waar					
	a) Lagere huren	b) Minder verkoop	c) Vergelijkbare vastgoed-gerelateerde kosten	d) Duurdere organisatie	e) Verplichte heffingen	f) Geen overdrachtskosten
++= groot verband += enig verband Hier werken wij aan						
1. Tevreden bewoners	+		+	+		
2. Professionele organisatie				++		
3. Effectieve samenwerking				+		
4. Toekomstbestendig vastgoed - Volkshuisvestelijk (betaalbaar en beschikbaar) - Technisch (bouwkundige en energetische kwaliteit) - Financieel (verhuurbaar)	++	++	++	+		
Vershil marktwaarde en bedrijfswaarde (vermogensbestemming):	€ (440)	€ (30)	€ 30	€ (30)	€ -	€ 30
						€ (440)

³ Dit zijn de verhuurderheffing en de saneringsheffing.

⁴ De overdrachtskosten zijn de kosten die een marktpartij moet maken om de portefeuille van Laurentius over te nemen.



Uit de impactmatrix is een aantal conclusies te trekken.

- Allereerst is er sprake van een lagere bedrijfswaarde door 'huurverlies'. De door Laurentius, uit oogpunt van betaalbaarheid, gevraagde sociale huurprijzen zijn, mede vanwege de wettelijke verplichting van passend toewijzen, vaak lager dan de marktconforme huurprijzen. Een andere reden van huurverlies is dat de bedrijfswaarde veronderstelt dat het vastgoed na 50 jaar niet meer verhuurbaar is. Zowel het lagere huurniveau als het hoger kwaliteitsniveau door eerdere vervanging speelt een rol bij de tevredenheid van de bewoners.
- Het uitgangspunt dat Laurentius alleen woningen verkoopt indien dat nodig is voor de financiële continuïteit, heeft als gevolg dat Laurentius afziet van het volledig incasseren van de mogelijke uitpondpremie. De keuze voor door exploiteren is belangrijk voor de beschikbaarheid van voldoende kwalitatief goed huuraanbod die past bij de opgaven van onze gemeenten.
- Behalve een lagere inkomende kasstroom, resulteert het door Laurentius gevoerde beleid ook in hogere kosten. Het kwaliteitsbeleid van Laurentius, waar ook duurzaamheid toe behoort, zorgt voor hogere kosten dan beleid voor een marktconforme exploitatie. Gemiddeld bedragen deze kosten per woning € 900 in de bedrijfswaarde en € 700 in de marktwaarde.
- Dit vertaalt zich ook naar de organisatie.
 - Het sociaal exploiteren als woningcorporatie brengt een aantal vraagstukken met zich mee dat vraagt om aanvullende competenties en werkzaamheden. Een deel hiervan is zichtbaar aan de voorkant zoals een intensiever contact met huurders, (zorg-) instellingen en gemeenten in het kader van beleidsvorming en samenwerking. Ook vragen de te huisvesten bijzondere doelgroepen om andere specifieke competenties en werkzaamheden van het personeel, wat additionele kosten met zich meebrengt.
 - Naast bovenstaande heeft een woningcorporatie ook diverse zaken aan de achterkant te regelen als gevolg van de verplichtingen rondom sociale huisvesting en beheer (o.a. verantwoording, compliance, governance). Hierdoor is binnen woningcorporaties sprake van een hogere administratieve werk- en regeldruk dan in een marktsituatie wordt verondersteld en deze werkzaamheden zijn specifiek en vragen om competenties die anders zijn en meer kosten met zich meebrengen.
 - Tot slot is, als gevolg van de CAO (Woondiensten) van woningcorporaties, het personeel in algemene zin duurder dan marktconform voor de gevraagde competenties.

Laurentius acht de vermogensbestemming van € 440 miljoen als volkshuisvestelijk offer met bovenstaande beleidsmatige analyse voldoende uitlegbaar en zal in de toekomst dit verschil blijven monitoren en door middel van een impactmatrix (of een soortgelijk middel) beleidsmatige verantwoording afleggen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde.



II BESTUURSVERSLAG



1 BESTUURLIJKE ZWAARTEPUNTEN

1. Verkoop bezit buiten het kernwerkgebied

Laurentius bracht eind 2016 het bezit buiten het kernwerkgebied in de verkoop en vond in 2017 drie kopers die tezamen dit gehele bezit van Laurentius overnemen.

De verkoop van het bezit buiten het kerngebied is in lijn met de Actualisatie 2016 van het Plan van Aanpak dat moet leiden tot volledig financieel herstel van Laurentius. De realisatie van de verkoop – de notariële overdracht van de woningen zal naar verwachting in 2018 plaatsvinden – heeft een positief effect op de financiële ratio's. De verkoop past binnen de portefeuillestrategie, omdat het voornamelijk de verkoop betreft van niet-DAEB woningen en bedrijfsruimte buiten Breda en Alphen Chaam.

Laurentius liet zich in alle aspecten van het verkoopproces ondersteunen door gerenommeerde en onafhankelijke specialisten. De betrokken adviseurs van Laurentius, zoals de interne dispositiebegeleider, de makelaar, de taxateur en de notaris zijn door een externe partij getoetst op integriteit.

In goed onderling overleg hebben de manager bedrijfsvoering en de business - controller, conform artikel 2.6b van het Reglement financieel beleid en beheer (Rfbb), de directeur-bestuurder positief geadviseerd over deze verkoop. Mede op basis van dit advies vroeg de directeur-bestuurder de raad van toezicht het voornemen tot verkoop goed te keuren. Begin 2018 gaf de raad van toezicht formele toestemming voor de verkoop nadat Aw en WSW hun goedkeuring gaven. Het verkoopproces zal Laurentius in de eerste helft van 2018 afronden.

2. Verkoop aandeel (Warm) Hartje Eindhoven

In de loop van 2017 kwam Laurentius in de gelegenheid haar aandelen in (Warm) Hartje Eindhoven tegen marktconforme condities af te stoten aan haar partner in dit project. Deze verkoop is in lijn met de Actualisatie 2016 van het plan van aanpak dat tot volledig financieel herstel moet leiden omdat de verkoop een positief effect heeft op de financiële ratio's. De verkoop past binnen de portefeuillestrategie, omdat dit belang in essentie een niet-DAEB woningportefeuille buiten het kernwerkgebied betreft.

Om tot prijsovereenstemming te komen is een langdurig en zorgvuldig proces met de projectpartner doorlopen. De overeenstemming is bereikt gebaseerd op de onafhankelijk vastgestelde en door Laurentius onafhankelijk getoetste waarden van het betreffende vastgoed. Voor een extra check op de marktconformiteit van de waarde van het vastgoed (en daarmee de waarde van de aandelen) heeft Laurentius twee taxaties én een marktconsultatie uitgevoerd. Intern is beoordeeld op twee scenario's: doorexploiteren of verkoop,

Laurentius liet zich in dit verkoop proces ondersteunen door gerenommeerde en onafhankelijke specialisten. De betrokken adviseurs van Laurentius, zoals de dispositiebegeleider, de taxateurs, begeleider van de marktconsultatie en de taxateur van de aandelen, zowel als de koper zelf, zijn door een externe partij getoetst op integriteit.

In goed onderling overleg hebben de manager financiën en de business - controller besloten, conform artikel 2.6b van het Reglement financieel beleid en beheer, de directeur - bestuurder positief te adviseren inzake deze verkoop. Op basis van dit advies heeft de directeur - bestuurder een voornemen tot verkoop voorgelegd aan de raad van toezicht die toestemming gaf voor verkoopbesluit. Vervolgens hebben ook het WSW en de Aw de verkoop goedgekeurd waarna Laurentius de verkoop effectueerde.



3. Scheiding DEAB en niet-DAEB

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet in 2015 moeten toegelaten instellingen DAEB en niet-DAEB werkzaamheden vanaf 1 januari 2018 administratief scheiden of juridisch splitsen. Anders gezegd: elke corporatie moet vanaf die datum onderscheid maken tussen sociaal en commercieel vastgoed.

Uitgaande van de Actualisatie 2016 van het financieel herstelplan van Laurentius en de bijgestelde portefeuillestrategie 2017 – 2027 koos Laurentius eind 2016 in het concept scheidingsvoorstel aan de Aw voor een administratieve scheiding. Daarmee voldoet Laurentius het best aan de kaders voor levensvatbaarheid en financierbaarheid. Uit de ontvangen zienswijzen van gemeenten, bewonersorganisaties en zorgpartijen bleek een groot draagvlak voor dit scheidingsvoorstel.

In haar voorlopig oordeel liet de Aw in mei 2017 weten geen bezwaren te hebben tegen het voorstel. Hierop heeft Laurentius in juli 2017 het definitieve scheidingsvoorstel ingediend bij de Aw. Hierna realiseerde Laurentius de vereiste ingrijpende aanpassing van haar bedrijfsadministratie. Het definitieve scheidingsvoorstel keurde de Aw in oktober 2017 goed. Met ingang van 1 januari 2018 maakt Laurentius administratief onderscheid tussen het DAEB en niet-DAEB bezit.

4. Organisatieontwikkeling

Laurentius werkte de afgelopen jaren hard aan herstel van haar financiële positie, geloofwaardigheid, good governance, herijking van beleid en het stroomlijnen van werkprocessen. Daarvoor was het echter noodzakelijk dat ook de organisatie zelf een kwaliteitsslag zou maken in effectiviteit, efficiëntie en ontwikkeling van 'zachte' aspecten. Om te zien in hoeverre dat in de afgelopen jaren is gelukt én om de vervolgstappen op dit gebied te beoordelen, voerden adviesbureau Atrivé een formatietoets uit en onderzocht Barnard Consultancy de organisatieontwikkeling sinds 2013.

De bevindingen van Atrivé sterkten Laurentius in de wens de implementatie van een nieuw primair systeem in 2018 te realiseren, waren belangrijke input voor een nieuwe ronde strategische personeelsplanning voor de komende jaren en vormden de basis voor de ijking van de personeelsformatie in 2017.

Barnard Consultancy typeert Laurentius als een lerende organisatie met voldoende stabiliteit, professionaliteit en taakvolwassenheid om haar maatschappelijke rol goed te borgen. Laurentius loopt qua zelfkritisch vermogen wellicht iets vóór op andere corporaties concludeert Barnard Consultancy. Aandachtspunten die wij in 2018 verder oppakken zijn: verder betrekken van belanghouders bij de toekomst van Laurentius, versterking van het middenkader om hun eigenaarschap, onderlinge versterking en countervailing power te verbeteren (gestart in 2017) en ook de bevindingen van Barnard Consultancy sterkten Laurentius in de wens de implementatie van een nieuw primair systeem in 2018 te realiseren.

5. Evaluatie risicomanagement

In 2014 vormde de financiële situatie van Laurentius de directe aanleiding om het risicomanagement serieus op te pakken. Immers, adequaat presteren binnen een zeer beperkte financiële speelruimte vraagt om een risicobewuste houding en een daarbij aansluitende organisatiecultuur.

De bedoeling van Laurentius met het risicomanagement was en is om met een goede grip op haar bedrijfsvoering, haar doelen effectiever, efficiënter, tegen lagere kosten en met een gerichte klantfocus te realiseren. De raad van toezicht, het bestuur en het management hebben eind 2014 in het In Control Raamwerk (ICR) de ambitie uitgesproken om de organisatie en de interne beheersingsmaatregelen zo in te richten, dat Laurentius binnen enkele jaren een In Control Statement (hierna: ICS) kan afgeven. Een ICS is een (niet verplichte) formele verklaring van het bestuur over de kwaliteit van de bedrijfsvoering en de mate waarin de verschillende bedrijfsprocessen op orde zijn. Vrij vertaald verklaart het bestuur: Doen we de goede dingen?



Doen we de dingen goed? Hebben we de juiste stuur- en verantwoordingsinformatie? Leven we de relevante wet- en regelgeving na?

Sinds 2014 fungeerde het ICR als leidraad voor het inrichten van ons risicomanagement. Eind 2017 hebben we het ICR geëvalueerd: Sinds het opstellen van het ICR eind 2014 is heel veel werk door de organisatie verricht. De afgelopen jaren stonden in het teken van bouwen aan basale structuren, procedures en documenten in het kader van good governance. Er is over de volle breedte van de organisatie hard gewerkt aan het verbeteren van (de kwaliteit van) toezichts-, stuur-, informatie- en verantwoordingsstructuren. Tegelijkertijd was er de plicht om bij te blijven met de veranderingen in wet- en regelgeving en die te vertalen in onze procedures. En 'ondertussen' hebben we ook flinke stappen gezet in het kader van het financieel herstel. Eind 2017 is het eigenaarschap van de verschillende onderwerpen die in het ICR werden benoemd, breed over de organisatie ingebed: het risicomanagement is bij Laurentius zeker niet iets van alleen de controller. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat het overgrote deel van de talrijke stappen uit het ICR door Laurentius zijn gerealiseerd. Slechts enkele stappen zijn eind 2017 nog onderhanden, bijvoorbeeld de implementatie van een nieuw primair systeem en het inrichten van het Tax Control Framework.

Laurentius wil in vervolg op deze evaluatie een opvolgend ICR opstellen: het ICR 2.0. Het ICR 2.0 stellen we op in de loop van 2018, zodat de implementatie ervan kan plaatsvinden vanaf eind 2018 en de eventuele kosten van die implementatie kunnen worden opgenomen in de begroting 2019. Dit wil overigens niet zeggen dat er in 2018 niet aan risicomanagement wordt gedaan: primair ligt de aandacht bij het implementeren van het nieuw primair systeem. Daarnaast zijn eind 2017 cultuurprogramma's voor de teamleiders en het MT gestart die doorlopen in 2018. Ook de consequenties van de strategische personeelsplanning (eind 2017 in gang gezet) zullen in 2018 ter hand worden genomen.

6. Verscherpt toezicht en realisatie Plan van Aanpak 2012 -2022

Vanaf januari 2012 staat Laurentius onder verscherpt toezicht als gevolg van grootschalige acquisities en projectontwikkeling die resulteerden in te grote risico's voor de financiële continuïteit. Laurentius heeft sindsdien uitvoering gegeven aan het Plan van aanpak 2012-2022 dat in december 2012 is goedgekeurd door WSW, BZK en (destijds) CFV (nu Aw). Uitgangspunt in 2012 was dat met behulp van tijdelijke liquiditeits- overbrugging en door invulling tegeven aan de maatregelen zoals genoemd in het Plan van aanpak, financieel herstel op termijn (binnen 10 jaar) mogelijk was. In 2016 hebben we op een basis van voortschrijdend inzicht en gewijzigde marktomstandigheden een geactualiseerd herstelplan geformuleerd en aan WSW en Aw voorgelegd.

Ook in 2017 heeft Laurentius, met name door de verkoop van het bezit buiten het kernwerkgebied, gewerkt aan de realisatie van het Plan van Aanpak 2012-2022. Over de voortgang hiervan rapporteerden we elk kwartaal aan en spraken wij met Aw en WSW. Eind 2017 werd zichtbaar dat vrijwel alle noodzakelijke maatregelen uit het plan van aanpak afgerond waren of in 2018 gerealiseerd zullen worden.

In een brief van 31 januari 2018 bevestigt de Aw dit beeld:

'(...) Op basis van de gemaakte voortgang en de bereikte resultaten van Laurentius en de gesprekken daarover, concludeert de Aw dat er voldoende vertrouwen in Laurentius bestaat om met ingang van de dagtekening van deze brief de status van verscherpt toezicht te beëindigen. Dit impliceert onder meer dat het toezichtregiem van Laurentius teruggebracht wordt tot dat van regulier toezicht'.

De Aw verwacht dat Laurentius ultimo 2018 voldoet aan alle financiële normen van WSW en Aw. Dit betekent dat Laurentius in de loop van 2018 samen met belanghouders de (on)mogelijkheden van investeringen vanaf 2019 gaat onderzoeken.

2 ORGANISATIE

Laurentius is een vereniging. Alle bewoners die huren van Laurentius kunnen gratis lid worden van de vereniging. Eind 2017 waren 765 bewoners lid (2016: 811).

Het hoogste orgaan van de vereniging is de ledenraad die in 2017 werd gevormd door 20 bewoners (2016: 26, de ledenraad bestaat uit ten minste vijftien en ten hoogste eenendertig leden).

De ledenraad bewaakt de continuïteit van de vereniging, bevordert de maatschappelijke inbedding van Laurentius en keurt het meerjarenbeleid, de begroting en de jaarrekening goed.

De ledenraad heeft een presidium ('dagelijks bestuur') dat de vergaderingen van de ledenraad organiseert en maandelijks met de directeur-bestuurder praat over lopende zaken. Naast het overleg met de Huurderskoepel heeft Laurentius hiermee sinds jaar en dag een dubbele vertegenwoordiging van bewoners. Hier zijn we trots op.

In bijlage 6 op pagina 132 staat wie lid zijn van de ledenraad en van het presidium. Ook staan daar de belangrijkste onderwerpen waar de ledenraad over sprak.

Eind 2017 trad de voorzitter van het presidium, de heer P. van Tilborg, af. Hij zette zich met grote toewijding tien jaar lang in voor Laurentius. In 2012 en daarna speelde hij een cruciale rol bij de maatregelen die nodig waren om het voortbestaan van Laurentius veilig te stellen. Laurentius is hem veel dank verschuldigd.

Ter gelegenheid van zijn afscheid schonk de heer van Tilborg een cheque van 500 euro aan: KiKa, voor onderzoek naar kanker bij kinderen.

De vereniging heeft een organisatie met medewerkers, een managementteam, een ondernemingsraad, een directeur-bestuurder en een raad van toezicht. Samen zorgen zij voor een goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners.

(Be)stuuringskader

De directeur-bestuurder werkt, binnen de wet, de statuten en reglementen van Laurentius, aan het realiseren van de doelstellingen van Laurentius. Daarbij lag ook in 2016 het zwaartepunt op het versterken van de financiële positie van Laurentius en het volkshuisvestelijk optimaal presteren. Om de hiervoor vereiste focus in de organisatie beter vast te houden, hanteerde de directeur-bestuurder het volgende (be)stuuringskader voor Laurentius:

1. Woningwet, Btiv, statuten, reglementen en overige regelgeving
2. Actualisatie Plan van Aanpak 2016
3. Ondernemingsplan 2017 – 2020 'Samen voor een thuis'
4. Portefeuillestrategie
5. Begroting
6. In Control Raamwerk, intern auditplan en auditverslagen
7. Treasurystatuut en verbindingsstatuut
8. Beleidsplan Informatisering & Automatisering
9. Strategische personeelsplanning
10. Belanghoudersbeleid
11. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels
12. Aanbevelingen uit het visitatierapport, accountantsverslagen en managementletters
13. Toezichts- en oordeelsbrief Aw
14. Risicobeoordeling WSW

Management

Laurentius heeft twee afdelingen (Wonen en Bedrijfsvoering) die worden ondersteund door een team van stafleden. Het managementteam (MT) bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager Wonen, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. Bestuursbesluiten neemt de bestuurder tijdens de MT-vergaderingen, gehoord het MT. Spoedeisende besluiten neemt de directeur-bestuurder tussentijds.

Het MT vergadert wekelijks waarbij in de ene week het accent ligt op besluitvorming en in de andere week op verdieping van één of meer inhoudelijke thema's. Het management richtte zich het afgelopen jaar met name op onderwerpen in relatie tot de bestuurlijke zwaartepunten (zie pagina 30 e.v.).

Ondernemingsraad

In 2017 heeft de ondernemingsraad (OR) nieuwe verkiezingen uitgeschreven. Eén medewerker heeft zich kandidaat gesteld. Omdat het aantal kandidaten tot één beperkt bleef, waren verkiezingen niet nodig. De OR heeft de kandidaat benoemd tot lid. De OR telt daardoor sinds 12 oktober weer vijf leden.

In 2017 had de OR zes overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder (2016: 6). In een apart overleg besprak de raad het nieuwe ondernemingsplan 2017 - 2020.

Naast onderwerpen gerelateerd aan de bestuurlijke zwaartepunten (zie pagina 30 e.v.) waren in alle overlegvergaderingen vaste bespreekpunten: de personeelsontwikkeling en de stand van zaken van de verschillende juridische procedures.

In 2017 sprak de ondernemingsraad tweemaal met (een delegatie van) de raad van toezicht waarvan éénmaal zonder de directeur-bestuurder.

De ondernemingsraad heeft een dagdeel training gevolgd bij Stans van Zuilen. De voorzitter van de OR heeft drie keer deelgenomen aan een overleg van het landelijke platform voor voorzitters van ondernemingsraden van woningcorporaties bij het Nederlands Instituut voor de Kennisoverdracht (INVK).

Vanaf december 2017 praat de ondernemingsraad elke twee weken bij met de manager bedrijfsvoering de projectleider ONE over de voortgang van de implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem.

Zie bijlage 8 op pagina 135 voor meer informatie.

Collegiale leningen

Laurentius verstrekt geen leningen aan andere corporaties.



3 INTERN TOEZICHT

Onze raad van toezicht houdt toezicht op de directeur-bestuurder, de besturing van Laurentius en de algemene gang van zaken binnen Laurentius en de dochterondernemingen. Ook geeft de raad de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies. Bij de vervulling van hun taak richten de interne toezichthouders zich op het belang van Laurentius, het te behartigen maatschappelijke belang en het belang van de betrokken belanghebbenden.

De raad van toezicht heeft in de verslagperiode zes keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris (2016: 6). Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren daar ook managers, de controller of externen (zoals de accountant en advocaten) bij aanwezig.

De raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren en beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad zijn in de statuten van Laurentius omschreven en in het reglement voor de raad verder uitgewerkt.

Taken van de raad van toezicht

Samengevat bestaat de taak van de raad van toezicht uit drie onderdelen:

- Het **toezicht** houden op het beleid van de directeur-bestuurder en op de mate waarin dit ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt. Daarnaast richt het toezicht zich op de algemene gang van zaken binnen Laurentius en de verbonden onderneming(en).
- Gevraagd en ongevraagd **advies** geven aan de directeur-bestuurder over algemene ontwikkelingen die Laurentius raken, over 'voorgenomen besluiten' en over alles wat wezenlijk is voor Laurentius om de missie en visie adequaat uit te kunnen voeren.
- Het vervullen van de **werkgeversrol** voor de directeur-bestuurder.

De raad als toezichthouder

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteerde de raad in 2017 de volgende kaders:

Extern	Intern
Focus op primaire doelgroep in het kernwerkgebied en financieel herstel	<ul style="list-style-type: none"> – Actualisatie 2016 van het Plan van Aanpak – Ondernemingsplan 'Samen voor een thuis' 2017 – 2010 – Meerjarenbegroting – Prestatieafspraken met directeur bestuurder en de jaarlijkse beoordeling daarvan
Woningwet 2015	<ul style="list-style-type: none"> – Statuten Laurentius en nevenstructuur – Prestatieafspraken met de gemeenten en huurderskoepels in Breda en AlphenChaam
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015	<ul style="list-style-type: none"> – Reglement raad van toezicht – Reglement remuneratiecommissie – Reglement auditcommissie
Governancecode Woningcorporaties 2015	<ul style="list-style-type: none"> – Profielschets raad van toezicht – Jaarlijkse zelfevaluatie raad van toezicht – Bestuursreglement – Meldings en integriteitscode – In Control Raamwerk

Extern	Intern
Overige wet en regelgeving zoals: overlegwet, huurrecht, Wet Normering Topinkomens, klachtenreglement, Stedelijke Geschillencommissie	<ul style="list-style-type: none"> – Accountantsverslagen – Verslagen van interne audits – Rapportages van gerichte onderzoeken
Normen en beoordelingsbrieven vanuit de Autoriteit Woningcorporaties en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> – Verbindingenstatuut – Reglement Financieel beleid en beheer (Rfbb) – Treasurystatuut – Treasuryjaarplan
Cao Woondiensten	<ul style="list-style-type: none"> – Bedrijfseigen regeling

Bij het toezicht vaart de raad niet louter op de directeur-bestuurder, maar de raad kijkt ook zelfstandig naar de organisatie en de omgeving. De raad onderhoudt een gestructureerd direct en zelfstandig contact met het presidium van de ledenraad, de ondernemingsraad en de huurderskoepel van Laurentius. Daarnaast heeft de raad ook contactmomenten met andere stakeholders, overheden, professionals en managers. De raad informeert zich eigenstandig over actuele ontwikkelingen in de corporatiesector.

Zie bijlage 10 op pagina 139 voor een overzicht van onderwerpen waar het toezicht zich specifiek op richtte.

De raad als adviseur

De raad gaf de directeur-bestuurder **advies** over: de aanpak en voortgang van de verkoop van het bezit buiten het kernwerkgebied en over de verkoop (Warm) Hartje Eindhoven. De raad bespreekt tijdens elke vergadering met de directeur-bestuurder de voortgang van de lopende juridische procedures. In het kader van de organisatieontwikkeling besprak de raad de resultaten van de uitgevoerde formatietoets en organisatiescan.

Maandelijks hebben voorzitter en directeur-bestuurder klankbord gesprekken.

Zie bijlage 10 op pagina 139 voor een overzicht van specifieke onderwerpen waarover de raad van toezicht adviseerde.

De raad als werkgever

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms bestuurt Laurentius. Zij is ook bestuurder van de met Laurentius verbonden ondernemingen. De raad benoemde haar – na verkregen positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties - met ingang van 1 november 2017 voor een tweede termijn van vier jaar. Haar arbeidsvoorwaarden vallen binnen de kaders van de Wet normering topinkomens (Wnt).

Dienstverband

Laurentius heeft met de directeur-bestuurder een arbeidsovereenkomst gesloten voor bepaalde tijd van 1 november 2017 t/m 31 oktober 2021. Voortzetting van de arbeidsovereenkomst is te zijner tijd afhankelijk van een besluit van de raad van toezicht.

Beloning

De beloning van de directeur-bestuurder past vanaf de indiensttreding volledig binnen de Wet normering topinkomens (Wnt) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het salaris bedroeg in 2017 tot 1 november 135.000 euro (2016: 130.000 euro) bruto per jaar (Wnt maximum: 151.000 euro). Vanaf 1 november 2017 bedraagt dit salaris € 145.000 bruto per jaar, inclusief pensioen, werkgeverslasten en vergoedingen. Dit bedrag is inclusief het werkgeversaandeel pensioenvoorziening, vakantietoeslag en eventuele andere belaste vergoedingen.



De raad heeft buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder gesproken over haar functioneren en prestaties en daarover conclusies geformuleerd. Voorafgaand heeft de raad feedback opgehaald bij het management, de ondernemingsraad, de HKL en het presidium van de ledenraad. De commissie heeft die conclusies met de directeur-bestuurder gedeeld. Samengevat is de raad van oordeel dat Laurentius onder leiding van de directeur-bestuurder, naar de omstandigheden, goed heeft gepresteerd in 2016. Er zijn zowel intern als extern belangrijke stappen gezet en hierover spreekt de raad zijn waardering uit.

Bij indiensttreding is de directeur-bestuurder ingeschaald op 80 procent van het Wnt-maximum. Daarbij is de afspraak gemaakt dat de raad jaarlijks bij goed functioneren kan besluiten het salaris van de directeur-bestuurder te verhogen met maximaal 5.000 euro bruto tot het Wnt-maximum. Gezien de bijzonder goede resultaten de directeur-bestuurder in haar eerste vier jaar behaalde, kende de raad haar bij de herbenoeming een eenmalige extra stap van 5.000 euro toe. De beloning van de directeur-bestuurder wordt verder verantwoord in paragraaf 14.9 op pagina 112.

Tegenstrijdige belangen

De directeur-bestuurder heeft aan de raad geen voornemens voorgelegd tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen aan de orde zijn. De directeur-bestuurder heeft aan de raad verklaard dat zij geen schenkingen heeft gevraagd of aangenomen dan wel zakelijke kansen van de corporatie voor zichzelf of haar familieleden heeft benut.

Declaraties en vergoedingen

Laurentius heeft geen auto, persoonlijke leningen, garanties of vaste vergoedingen en dergelijke verstrekt aan de directeur-bestuurder, de managers of de medewerkers. Met de directeur-bestuurder is geen vertrekregeling afgesproken.

De directeur-bestuurder kan de voor de functie en in het belang van Laurentius op eigen rekening gemaakte kosten declareren nadat de betreffende nota's door de voorzitter of de vicevoorzitter van de raad van toezicht voor akkoord zijn getekend.

Laurentius vergoedt aan de directeur-bestuurder 0,19 euro per gereden kilometer voor het woon-werkverkeer en andere zakelijke kilometers. Vergoeding vindt plaats op declaratiebasis door het indienen van een specificatie van het aantal gereden kilometers.

Gemaakte kosten worden door Laurentius niet vergoed als met een (belaste) onkostenvergoeding de maximale bezoldiging uit de Wnt wordt overschreden.

Permanente Educatie (PE)

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties vanaf 2015 in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. In 2015 heeft de directeur-bestuurder van Laurentius haar studie met name gericht op ondernemingsstrategie, de positionering van woningcorporaties, prestatieafspraken en governance. In 2016 heeft ze zich verdiept in de invloed van het brein en van onbewuste processen op het gedrag. In 2017 heeft zij zich in dit laatste verder verdiept met 'Brein in de boardroom'. Ook richtte zij zich op de toekomst van woningcorporaties, en maatschappelijke verankering.

Hiermee heeft zij in 2015 52 PE-punten, in 2016 53 PE-punten en in 2017 12 PE-punten behaald (totaal 117 PE-punten binnen drie jaar).



Nevenfuncties

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms is lid van de raad van toezicht en voorzitter van de financiële commissie van de MeanderGroep Zuid-Limburg. Zij is ook voorzitter van de Commissie Permanente Educatie van Aedes vereniging van woningcorporaties. Deze commissie evalueerde de permanente educatie van bestuurders en rapporteerde hierover in november aan het Aedes-verenigingscongres dat de commissie onder dankzegging ophief.

De raad is onafhankelijk

De leden van de raad van toezicht van Laurentius zijn onafhankelijk. Ze ontvangen geen persoonlijke financiële vergoedingen anders dan een vergoeding voor verrichte werkzaamheden. De leden van de raad maken geen deel uit van het bestuur van een vennootschap of rechtspersoon, waarin de directeur-bestuurder van Laurentius lid van de raad van commissarissen is.

Met name bij besluiten over financiële onderwerpen heeft de raad zich laten adviseren door de auditcommissie en de accountant. De auditcommissie op haar beurt liet zich adviseren door de manager bedrijfsvoering en de controller conform het bepaalde in het Reglement financieel beleid en beheer. Bij de beoordeling van de directeur-bestuurder heeft de raad zich laten adviseren door de selectie- en remuneratiecommissie.

Kennis is op peil

De leden van de raad hebben hun kennis en vaardigheden op het vereiste niveau gehouden. Door het volgen van uiteenlopende opleidingen en trainingen op het gebied van goed ondernemingsbestuur, de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van Laurentius in het bijzonder. Ze voldoen aan de normen die Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft vastgesteld.

Zie bijlage 10 op pagina 139 voor meer informatie.

(Herbenoeming) leden

In 2017 zijn - na verkregen positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties- twee leden van de raad herbenoemd. Ook zijn twee nieuwe leden benoemd waarvan één op voordracht van de huurderskoepel eveneens na verkregen positieve zienswijze van de Aw. De selectie van de nieuwe leden is na een open werving verzorgd door een selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordigers van de raad van toezicht, de huurderskoepel en het presidium van de ledenraad. Het wervings- en selectieproces is begeleid door een gespecialiseerd werving- en selectiebureau.

In 2017 nam de raad afscheid van Gerrit Bloemink die zich jarenlang heeft ingezet voor het financieel herstel van Laurentius. Laurentius is hem hiervoor zeer erkentelijk.

Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie had de raad van toezicht in augustus 2017 met externe begeleiding. De zelfevaluatie heeft geleid tot de volgende inzichten:

- Het complexe veld waarin Laurentius opereert (vanwege de rechtsvorm vereniging), met vele spelers, vraagt meer dan elders om goede informele contacten en informele afstemming met/tussen de diverse spelers.
- Die situatie vraagt ook om rolbewustzijn en rolvastheid van de RvT, bijvoorbeeld bij de vraag in hoeverre/hoe de RvT zich moet/mag bemoeien met de vervulling van vacatures in de gremia waar hij mee samenwerkt (Presidium, bestuur HKL).

Tegen deze achtergrond is de raad tevreden over:

- De tussen RvT en bestuur gedeelde intentie en resultaatgerichtheid.
- De versnelling van het herstel van Laurentius.



- Het grotere onderlinge vertrouwen en de betere contacten met belanghouders, zowel intern als extern.
- De verkoop van het bezit buiten het kernwerkgebied.

Minder tevreden is de raad over:

- De eerste procedure selectie voor het door de huurderskoepel voor te dragen lid.
- Het opleidings-/PE-plan RvT (hoewel de raad positief is het huidige kennis niveau).
- De afweging wanneer door de RvT second opinions moeten worden gevraagd.
- De kwaliteit van oplegnotities.

Vergoeding leden

De vergoeding voor de leden van de raad van toezicht – die de ledenraad vaststelt – valt binnen de kaders van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014* en de beroepsregels van de VTW. Daarnaast ontvangen leden van de raad van toezicht een reiskostenvergoeding van € 0,19 per kilometer.

De vergoeding wordt verder verantwoord in paragraaf 14.9 op pagina 112.

4 EXTERN TOEZICHT

Net als in 2016 voerde Laurentius in 2017 elk kwartaal gesprekken met de externe toezichthouders Aw en WSW. Uiteraard stonden deze gesprekken in het teken van het verscherpte toezicht en het gestaag vorderende financieel herstel van Laurentius.

Beide instituten stelden afzonderlijk van elkaar wederom vast dat de inspanningen van Laurentius (meer dan) de gewenste vruchten afwerpen. Ook in 2017 ziet Laurentius kans om haar herstel te versnellen.

Eind november 2017 constateerde de Aw op basis van de verantwoordingsstukken over het verslagjaar 2016 van Laurentius dat de accountant de juistheid en volledigheid van de opgave inzake de toewijzingsgegevens over 2016 heeft kunnen vaststellen en dat Laurentius 95% of meer van de huishoudens met een recht op huurtoeslag woningen heeft toegewezen met een huur onder de toen vigerende aftoppingsgrenzen. Hiermee voldoet Laurentius in 2016 aan de norm inzake passendheid.

Ook constateerde de Aw dat de accountant de juistheid en volledigheid van de opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat de toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrenzen € 35.739,-/€ 39.874,-.

In mei 2017 liet de Aw weten dat het ontwerpvoorstel scheiding DAEB en niet-DAEB van Laurentius voldoet aan de gestelde criteria. Vervolgens heeft Laurentius in juli 2017 een definitief scheidingsvoorstel opgesteld dat in oktober 2017 door de Aw is goedgekeurd.

Risicobeoordeling 2017 WSW

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast op financial risks en business risks. De financial risks bepaalt het WSW aan de hand van de verantwoordings- en prognosegegevens die door de corporatie zijn aangeleverd (de zogeheten dVi en dPi). De business risks stelt het WSW vast op basis van de behaalde score op 24 kwalitatieve business risk vragen.

In de beoordeling van Laurentius constateert het WSW dat Laurentius in de afgelopen jaren veel stappen heeft gezet op weg naar herstel van financiën, de werkprocessen en het op orde brengen van de organisatie. Het financieel herstel ligt op schema en naar verwachting zal Laurentius binnen de huidige begrotingsperiode 2017 - 2020 aan de WSW ratio's kunnen voldoen.

In de risicobeoordeling benoemt WSW drie aandachtspunten voor Laurentius: de impact van het Energieconvenant dat streeft naar een gemiddeld B-label van het bezit in 2021, investeringen in woontechnische kwaliteit en modernisering in relatie tot de verhuurbaarheid op langere termijn en transformatie- en transitieopgave van het zorgvastgoed.

Naar aanleiding van deze aandachtspunten zal Laurentius:

- Vóór 1 juni 2018 WSW informeren over duurzaamheidsvisie en –beleid. Daarbij laten wij zien wat de gevolgen zijn voor de financiële ratio's van Laurentius.
- In 2018 het WSW informeren over de kwaliteit van de binnenpakketten (badkamer, keuken, toilet) onderzoeken en het in beeld gebrachte zorgbezit volgens de verdeling nultreden, levensloopgeschikt en zorgwoning.
- In 2018 het WSW informeren welke transitie- of transformatieopgave nodig is voor een goede verhuurbaarheid aan alternatieve partijen bij welk zorgvastgoed.

Borgbaarheidsverklaring WSW

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond vast van de deelnemende corporaties. Op basis van de beoordeling van de financiële gesteldheid van Laurentius heeft WSW in 2017 opnieuw de borgbaarheidsverklaring vertrekt. Laurentius is volgens het WSW op koers met betrekking tot het herstel en zal binnen de begrotingsperiode 2016-2020 aan alle financiële ratio's van WSW voldoen.



5 RISICOMANAGEMENT

Risico's en onzekerheden

De definitie van risico is: *'een onverwachte gebeurtenis die een effect heeft op het bereiken van de doelen'*. Risico wordt vaak geassocieerd met een negatief gevolg, maar kan zeker ook een positief effect hebben op het realiseren van doelen.

In deze risicoparagraaf beschrijft Laurentius - conform de nieuwe richtlijn ex artikel 2:391, lid 1, BW die vanaf 2015 geldt - de belangrijkste gebeurtenissen en risico's die gevolgen kunnen hebben voor het resultaat, de financiële positie en de continuïteit.

Risico's op gebied van wet- en regelgeving

De invoering van de nieuwe Woningwet is goed verlopen. Begin 2017 is de verdere uitwerking en verfijning afgerond.

De invoering van de OOB status die voor 2017 was aangekondigd is uitgesteld. Naar verwachting geldt dit regime, waarbij woningcorporaties onder toezicht komen te staan van de AFM, met ingang van 1 januari 2018. Door dit toezicht krijgen corporaties te maken met een aantal verstrekkende regels voor de jaarrekeningcontrole en de samenwerking met de accountantsorganisatie. Deze zijn met name gericht op de onafhankelijkheid van de controlerend accountant en de kwaliteit van de controle.

Strategische risico's

Op strategisch niveau is de belangrijkste uitdaging voor Laurentius om te kunnen blijven anticiperen/inspelen op de externe ontwikkelingen die de sector raken. Dit betreft enerzijds het inspelen op klantbehoeften en anderzijds de politieke ontwikkelingen die gevolgen hebben voor wet- en regelgeving en veelal een directe, soms negatieve, impact hebben op de kasstromen. De vastgoedsturing en de inzet van de financiële middelen zijn belangrijke pilaren onder een wendbare organisatie. Daarnaast krijgen data, datakwaliteit en databeveiliging een steeds belangrijkere rol.

Fiscaliteit

Op fiscaal gebied is wetgeving in voorbereiding waarin de renteaftrek wordt beperkt. Het huidige wetsvoorstel raakt woningcorporaties hard vanwege de hoge mate van financiering met vreemd vermogen. Voor Laurentius betekent dit dat zij een jaar eerder dan gepland vennootschapsbelasting moet gaan betalen. Aedes geeft aan dat zij verwacht dat de meeste woningcorporaties onder de regeling gaan vallen. De implementatie van de nieuwe wetgeving moet uiterlijk 1 januari 2019 van kracht zijn.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing vormt feitelijk geen risico, omdat deze heffing al is ingerekend in de meerjarenbegroting. Daarnaast is met enige zekerheid te zeggen dat deze heffing de komende jaren blijft bestaan en zoals het er nu naar uit ziet, ook blijft stijgen. Ook in 2017 hebben wij geen gebruik kunnen maken van de mogelijkheden om de heffing te verlagen door bijvoorbeeld te investeren in het omvormen van kantoren of sloop en nieuwbouw.

Verkoop bezit buiten het kernwerkgebied

De verkoop van de aandelen in 'Hartje Eindhoven' is in 2017 geëffectueerd. Ook voor het bezit buiten het kernwerkgebied is in 2017 een koopovereenkomst gesloten, al zal het feitelijke transport via de notaris naar verwachting begin 2018 plaatsvinden. De versnelling van het financiële herstel is dan ook gerealiseerd.

Organisatiekosten

Laurentius streeft naar een excellente beheerorganisatie. In dit kader is eind 2017 de knoop doorgehakt om afscheid te nemen van het sterk verouderde primaire informatiesysteem. Met een strakke planning verwachten we medio 2018 over te zijn gestapt naar een modern systeem. Met deze stap is een forse investering gemoeid. Deze inspanning doen we met tijdelijke externe ondersteuning. Desondanks blijft de werkdruk hoog en moet er opgelet blijven worden dat de organisatie dit tempo kan blijven volhouden.

Eind 2017 hebben Aedes, BZK en WsW het convenant 'Verbetering Informatievoorziening' ondertekend. Het convenant heeft tot doel om de informatie-uitwisseling te verbeteren en daarmee de administratieve lastendruk te verlagen.

Continuïteitsrisico's

Op grond van de genomen maatregelen, het opgestelde herstelplan en de gesprekken met de toezichthouders mag geconcludeerd worden dat er geen direct continuïteitsrisico is; de geborgde financiering wordt gecontinueerd en de actuele liquiditeitsprognose voor 2018 en 2019 geeft geen indicatie dat Laurentius niet zou kunnen voldoen aan de verplichtingen op korte termijn.

Laurentius is volgens het WSW op koers met betrekking tot het herstel en zal binnen de begrotingsperiode 2016-2020 aan alle financiële ratio's van WSW voldoen. Onvoorwaardelijke toegang tot geborgde financiering is op dit moment nog niet gewaarborgd.

Beleid met betrekking tot de afdekking van risico's

Het systeem van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het adequaat besturen van Laurentius. Laurentius is immers een professionele onderneming en heeft een maatschappelijk taak en de verplichting om beschikbare middelen doelmatig en efficiënt in te zetten. We erkennen risicomanagement in alle lagen van onze organisatie als een belangrijk proces. Het systeem is van de raad van toezicht en het bestuur tot aan de operationele en financiële afdelingen verankerd in de organisatie; iedereen draagt bij aan het identificeren van risico's en bijbehorende beheersingsmaatregelen.

Bereidheid om risico's af te dekken (Risk-appetite)

Risicobereidheid of risk appetite is een belangrijk onderdeel van goed performance management en reikt dus verder dan risicomanagement alleen. Risicobereidheid is veelal impliciet aanwezig en is op een aantal vlakken al verder uitgewerkt dan op andere gebieden. Te denken valt hierbij aan de integriteits- en gedragscode waarin duidelijk verwoord is in welke mate Laurentius bereid is om risico te lopen.

Het In Control Raamwerk (1.0)

De raad van toezicht, het bestuur en het management spraken eind 2014 in het In Control Raamwerk (ICR) de ambitie uit om de organisatie en de interne beheersingsmaatregelen zo in te richten, dat Laurentius binnen enkele jaren een In Control Statement (ICS) kan afgeven[1].

In 2017 hebben we het ICR geëvalueerd. Uit die evaluatie blijkt dat sinds het opstellen van het ICR heel veel werk door de organisatie is verricht. Er is over de volle breedte van de organisatie gewerkt aan het verbeteren van de (kwaliteit van) toezichts-, stuur-, informatie- en verantwoordingsstructuren. Tegelijkertijd is relevante wet- en regelgeving geïmplementeerd en hebben we flinke stappen gezet in het financieel herstel. Het overgrote deel van de te nemen stappen is gerealiseerd.



Na de evaluatie van het ICR kiezen we er voor om het ICS te splitsen in één verklaring met externe werking gericht op financiën en één interne verklaring gericht op onze interne beheersing. De ambitie is om ultimo 2018 een financieel ICS af te geven. Die verklaring heeft betrekking op de externe financiële verslaggeving van Laurentius in de vorm van de jaarrekening, de verplichte prognose en verantwoordingsinformatie (dVi en dPi) en de kwartaalrapportages. Ultimo 2019 willen we ook voor onze interne beheersing een intern ICS afgeven. Kort gezegd heeft die verklaring betrekking op de kwaliteit van de opzet, bestaan en werking van onze niet-financiële processen

Het in Control Raamwerk 2.0

Laurentius geeft nog geen ICS af, daarvoor moet er nog het een en ander gebeuren, mede doordat in de tussentijd de wetgeving veranderd is en daarmee ook de meetlat waarlangs de implementatie wordt afgewogen. Waar voorheen kon worden volstaan met 'tell me' werd dat 'show me' en sinds enkele jaren is dat veranderd in 'proof me'. Dat laatste vergt een zeer adequaat documentenbeheer, reviewbaarheid van alle dossiers, een governance structuur die consequent is doorvertaald (in beleid, op intranet en internet, in jaarverslagen) en vergt een adequate compliance. Daarnaast is zichtbare betrokkenheid bij deze thema's van medewerkers, MT-leden en de RvT een absolute must. Het is dan ook tijd om het ICR te vernieuwen. In 2018 richten we dan ook een nieuw ICR in.

Soft Controls

Eind 2017 zijn er diverse cultuurprogramma's gestart voor teamleiders en het MT welke doorlopen in 2018. In het ICR 2.0 zal 'soft controls' meer expliciete aandacht krijgen.

Compliance

Compliance betekent letterlijk 'voldoen aan wet- en regelgeving'. Een van de taken van in- en externe toezichthouders is erop toezien dat Laurentius voldoet aan de wet- en regelgeving. In welke mate Laurentius hieraan voldoet wordt per proces beschreven.

Daar waar het oorspronkelijk de bedoeling was om een compliance-statuut op te stellen is besloten een commissie in te stellen, bestaande uit; de business-controller, de bestuurssecretaris, de medewerker strategie en beleid en de directiesecretaresse. Zij zorgen voor tijdige implementatie van nieuwe wet- en regelgeving.

Daarnaast toetsen we gedurende het jaar op meerdere momenten of een proces volgens de wet- en regelgeving wordt uitgevoerd en of er verbeterpunten zijn. Intern gebeurt dit door middel van audits terwijl bij de externe controle op de jaarrekening en het invullen van de verantwoordingsinformatie voor de Aw (dVi) een controle (assurance) rapport wordt afgegeven op onder meer woningverkoop, het gebruik van derivaten en woningtoewijzingen. Als we het nodig vinden of als de externe toezichthouders daarom vragen, laten we de accountant een rapport opstellen.

Vertrouwenspersoon

Laurentius heeft sinds 2013 een externe vertrouwenspersoon 'Integriteit en ongewenst gedrag' in plaats van een interne vertrouwenspersoon. Dit om de neutraliteit maximaal te onderstrepen. Om medewerkers hierop te attenderen, heeft de vertrouwenspersoon tijdens een medewerkers-bijeenkomst een presentatie gegeven en opnieuw de 'Integriteitscode en meldingsregeling' van Laurentius onder de aandacht gebracht.

Verder heeft de vertrouwenspersoon afstemmingsoverleggen gevoerd met de directeur-bestuurder en de controller. In 2017 hebben twee gesprekken met de vertrouwenspersoon plaatsgevonden: een maal met een vraag op het gebied van omgangsvormen en een maal op het gebied van integriteit. Na een oriënterend gesprek met de externe vertrouwenspersoon zijn deze bevredigend opgelost.



III JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.1	<u>6.047</u>	<u>5.229</u>
		6.047	5.229
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	919.174	848.811
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	179.437	228.262
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	<u>35.733</u>	<u>40.309</u>
		1.134.344	1.117.382
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvordering(en)	8.4	<u>20.523</u>	<u>27.731</u>
Som der vaste activa		<u>1.160.914</u>	<u>1.150.342</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5	1.220	1.130
Overige voorraden	8.6	<u>1.054</u>	<u>1.050</u>
		2.274	2.180
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	8.7	728	688
Overheid		7	4
Overige vorderingen		84	1.091
Overlopende activa		<u>1.424</u>	<u>811</u>
		2.243	2.594
<i>Liquide middelen</i>	8.8	9.616	18.067
Som der vlottende activa		<u>14.133</u>	<u>22.841</u>
TOTAAL ACTIVA		<u><u>1.175.047</u></u>	<u><u>1.173.183</u></u>

	Ref.	<u>31-12-2017</u>	<u>31 12-2016</u>
GROEPSVERMOGEN	8.9		
Herwaarderingsreserve		534.779	457.198
Overige reserves		112.865	90.972
Aandeel derden		<u>88</u>	<u>88</u>
		647.732	548.258
VOORZIENINGEN	8.10		
Latente belastingverplichting(en)		511	248
Overige voorzieningen		<u>243</u>	<u>280</u>
		754	528
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	8.11	6.076	6.406
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.11	445.277	526.537
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.12	36.118	41.309
		<u>487.471</u>	<u>574.252</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	8.13		
Schulden aan overheid		354	330
Schulden aan kredietinstellingen		23.427	31.737
Schulden aan leveranciers		3.325	2.697
Belastingen en premies sociale verzekeringen		292	310
Schulden ter zake van pensioenen		135	56
Overige schulden		0	460
Overlopende passiva		<u>11.557</u>	<u>14.555</u>
		<u>39.090</u>	<u>50.145</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>1.175.047</u>	<u>1.173.183</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

(x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten		61.285	62.008
Opbrengsten servicecontracten		2.994	2.707
Lasten servicecontracten		-2.864	-2.683
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.994	-4.104
Lasten onderhoudsactiviteiten		-15.256	-15.036
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-8.024	-7.663
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	34.141	35.229
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		24.370	15.111
Toegerekende organisatiekosten		-244	-251
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-21.652	-11.894
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2	2.474	2.967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		95.552	41.880
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	95.552	41.880
Opbrengst overige activiteiten		2.556	969
Netto resultaat overige activiteiten	9.4	2.556	969
Overige organisatiekosten		0	-33
Leefbaarheid	9.5	-1.910	-1.920
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		8	21
Rentelasten en soortgelijke kosten		-25.864	-21.631
Saldo financiële baten en lasten	9.6	-25.856	-21.611
Resultaat voor belastingen		106.957	57.482
Belastingen		-7.511	14.546
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		0	0
Resultaat na belastingen		99.446	72.028

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2017

(directe methode) (x € 1.000)

	2017	2016
Operationele activiteiten		
Huren	61.861	62.586
Vergoedingen	3.176	2.825
Overige bedrijfsontvangsten	1.830	602
Renteontvangsten	-13	14
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	66.854	66.027
Personeelsuitgaven	-4.454	-4.277
Onderhoudsuitgaven	-11.817	-7.938
Overige bedrijfsuitgaven	-10.693	-12.106
Rente uitgaven	-27.133	-22.141
Verhuurderheffing	-5.583	-5.088
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-180	-167
Vennootschapsbelasting	-4	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-59.864	-51.717
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.990	14.310
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	22.647	17.577
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.492	380
Verkoopontvangsten grond	776	343
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	25.915	18.300
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-22	-171
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-796	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.423	-1.299
Investerings overig	-952	-342
Externe kosten bij verkoop	-552	-404
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	-4.745	-2.215
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	21.170	16.085
Ontvangsten verbindingen	32.976	116
Uitgaven verbindingen	0	-100
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	32.976	16
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	54.146	16.101

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	<u>0</u>	<u>18.125</u>
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		18.125
Aflossing door WSW geborgde leningen	<u>-69.587</u>	<u>-43.166</u>
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-69.587	-43.166
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-69.587	-25.041
Mutatie liquide middelen	-8.451	5.370
Liquide middelen per 1-1	<u>18.067</u>	<u>12.697</u>
Liquide middelen per 31-12	9.616	18.067



4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

4.1 Activiteiten

Laurentius is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie van woningen voor de sociale huursector. Dit betekent dat wij samen met onze bewoners en samenwerkingspartners een thuis, goed en betaalbaar wonen, bieden voor onze bewoners. We werken voor mensen van jong tot oud, en vooral voor mensen met een smalle beurs en voor mensen die voor hun huisvesting bijzondere aandacht en zorg nodig hebben. Laurentius heeft specifieke toelating in de regio West Brabant met een zelfgekozen focus op Breda en Alphen Chaam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Continuïteit

Op basis van de gesprekken die zijn gevoerd met de toezichthouders over onze maatregelen en de opgestelde actualisatie 2016 van ons herstelplan verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd. Tevens heeft de Autoriteit woningcorporaties per 31 januari 2018 het verscherpt toezicht op Laurentius opgeheven. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vereniging.

Actuele financiële positie

Bij het opstellen van de (geconsolideerde) jaarrekening van Laurentius hebben wij rekening gehouden met de nu bekende informatie en gaan wij uit van het voortzetten van het huidige beleid. Het jaarresultaat over 2017 is € 99 miljoen positief (2016: € 72 miljoen positief). Het bedrijfsresultaat is € 37 miljoen positief (exclusief overige waardeverminderingen, financiële baten en lasten en vennootschapsbelasting) (2016: € 30 miljoen positief). Het eigen vermogen per 31 december 2017 is € 648 miljoen (2016: € 548 miljoen).

Plan van Aanpak

In het Plan van Aanpak d.d. 20 november 2012, opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder a.i., zijn diverse scenario's uitgewerkt voor de toekomst van Laurentius. De uitkomst van de analyse van de diverse scenario's is dat Laurentius zelfstandig kan voortbestaan met tijdelijke liquiditeitssteun van het WSW, indien de uitgangspunten in het Plan van Aanpak gerealiseerd worden. Het Plan van Aanpak is op 10 december 2012 goedgekeurd door het WSW, CFV en BZK.

De belangrijke onderdelen van het Plan van Aanpak betreffen het stopzetten van nagenoeg alle (nieuwbouw)vastgoedprojecten, het aantrekken van commerciële financiering, het herstructureren van de leningenportefeuille, het verkopen van vastgoed, het doorvoeren van taakstellende bezuinigingen op de onderhoudslasten en de versterking van de interne organisatie. Hiermee wordt de leningenportefeuille verminderd en verbetert de vermogenspositie van Laurentius op zowel korte, middellange als lange termijn.

In 2016 is het herstelplan geactualiseerd. De doelstellingen uit het Plan van Aanpak worden ook conform de Actualisatie 2016 behaald. Laurentius heeft een versnelling gemaakt in de realisatie van dit herstelplan, ondanks vele wijzigingen in wet- en regelgeving, onder andere door (delen van) haar portefeuille buiten het kerngebied van Breda en Alphen-Chaam en haar belang in Hartje Eindhoven te verkopen. Deze versnelling van het financieel herstel heeft geresulteerd in het opheffen van het verscherpt toezicht op 31 januari 2018. Dit geeft Laurentius in de nabije toekomst de mogelijkheid om haar volkshuisvestelijke taken volledig gestalte te geven. Was de focus met name gericht op het efficiënt beheren van het bezit, nu zal er weer ruimte komen voor investeringen, rekening houdend met een bestendig financieel herstel.

Liquiditeit

Op basis van de liquiditeitsprognose voor 2018 en 2019 is de verwachting dat Laurentius kan blijven voldoen aan de verplichtingen op korte termijn. Hierbij is rekening gehouden met vervroegde aflossing van leningen voor ca. € 60 miljoen en reguliere aflossing van € 23 miljoen in 2018. De liquiditeitsprognose laat een afbouw van de leningenportefeuille zien, waarmee Laurentius binnen het borgingsplafond van het WSW blijft voor de jaren 2018, 2019 en 2020. De operationele kasstroom blijft tot eind 2018 positief en relatief constant en voorspelbaar. De uitgaande investeringskasstromen zijn afgenomen tot bijna nihil als gevolg van het stopzetten van voorgenomen (nieuwbouw)vastgoedprojecten. De begrote herfinancieringen passen binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond voor de jaren 2017 tot en met 2019. Ten aanzien van de financieringskasstroom geldt dat Laurentius verwacht aan alle verplichtingen te kunnen voldoen inclusief de hiermee verband houdende rentelasten naast de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen.

Laurentius overlegde dit jaar vier keer dit jaar met het WSW en de Aw over de voortgang van de uitvoering van de maatregelen zoals opgenomen in het Plan van Aanpak. De financiële- en vermogenspositie worden hier ook besproken. Daarnaast wordt de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) regelmatig geïnformeerd. Hiermee worden alle stakeholders in alle openheid betrokken bij de inspanningen van Laurentius.

Bij de waardering van activa en passiva is uitgegaan van de veronderstelling dat het geheel van de werkzaamheden van de organisatie wordt voortgezet. De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vereniging.

Verder herstel langs de lijnen van de Actualisatie 2016 blijft ondanks het vervallen van het verscherpt toezicht noodzakelijk, om een bestendig herstel zichtbaar te maken in sectorkengetallen, waardoor onvoorwaardelijke toegang tot geborgde financiering is gewaarborgd. De sectorkengetallen (op basis van dPi 2017) zijn hieronder opgenomen:

Kengetal	WSW-norm	Gemiddelde score Laurentius afgelopen 3 jaar	Gemiddelde score Laurentius komende 5 jaar (prognose)
ICR	>1,4	1,50	1,61
DSCR	>1,0	1,02	1,08
Loan to value	< 75%	72%	59%
Solvabiliteit	>20%	25%	31%

Laurentius voldoet aan de sector normen.

4.3 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Laurentius is statutair gevestigd in de gemeente Breda, de feitelijke vestigingsplaats is Loevesteinstraat 20 in Breda. Laurentius staat in het handelsregister onder nummer 20024605.

4.4 Groepsverhoudingen

Vereniging Laurentius (toegelaten instelling) staat aan het hoofd van de groep waaronder Laurentius Holding ressorteert. Wanneer we in de geconsolideerde jaarrekening spreken over Laurentius dan bedoelen we daarmee de vereniging Laurentius én de in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2017 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

- In het kader van de bepaling van de in de toelichting opgenomen bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting 8.2 (toelichting vastgoedbeleggingen op pagina 78).
- In het kader van de bepaling van de in de toelichting opgenomen marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting 5.4 (grondslagen vastgoedbeleggingen op pagina 57).

4.6 Presentatiewijzigingen

In 2017 heeft Laurentius een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB en niet-DAEB bezit. De classificatie sluit hierbij direct aan op het scheidingsplan zoals dit is goedgekeurd door de Aw. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden.

De modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zoals gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken wijken (deels) af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2016 gehanteerd werden. Het belangrijkste verschil is de presentatie van het vastgoed in exploitatie onder Vastgoedbeleggingen in plaats van onder Materiele vaste activa.

Met bovenstaande presentatiewijzigingen sluit Laurentius aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe RJ 645 en de vereisten vanuit de Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2016 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

4.7 Schattingen

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

4.8 Consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Laurentius en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend worden niet betrokken in de consolidatie.

Wanneer sprake is van een belang in een joint venture, dan wordt het desbetreffende belang proportioneel geconsolideerd. Van een joint venture is sprake indien als gevolg van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de deelnemers gezamenlijk wordt uitgeoefend

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Laurentius Holding B.V., Breda (100%). Onder Laurentius Holding BV vallen:

- Laurentius Energie B.V., Breda (100%).
- Laurentius Project II B.V., Breda (100%).
- Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I Beheer B.V., Breda (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda).
- Warm Hartje Eindhoven Beheer BV, Amsterdam-Zuidoost (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda). Dit belang is verkocht per 24 juli 2017.
- Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I C.V., Breda (voor 0,5% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda en voor 49,5% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. te Breda).
- Warm Hartje Eindhoven C.V., Eindhoven (voor 49% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. en voor 1,0% geconsolideerd in Laurentius Project II B.V., beide te Breda). Dit belang is verkocht per 24 juli 2017.
- Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer B.V., Eindhoven (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda). Dit belang is verkocht per 24 juli 2017.
- Exploitatie Hartje Eindhoven C.V., Eindhoven (voor 49% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. en voor 1% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda). Dit belang is verkocht per 24 juli 2017.
- Laurentius Participaties B.V., Breda (100%).
- LW Beheer B.V., Breda (50%).
- Schuttershof B.V., Terneuzen (voor 50% geconsolideerd in LW Beheer B.V. te Breda).

4.9 Verbonden partijen

Verbonden partijen zijn alle rechtspersonen waarin overwegende zeggenschap heeft, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis heeft. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap hebben binnen zijn een verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Laurentius en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Laurentius naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.10 Desinvesteringen van groepsmaatschappijen

De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen. Per 31 december 2017 is het belang van Laurentius in 'Hartje Eindhoven' niet meer meegeconsolideerd, omdat het belang per 24 juli 2017 is verkocht aan Amvest.

4.11 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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). De investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5 ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 4.7 op pagina 53.

5.3 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

5.4 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Laurentius verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Laurentius richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2017 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Laurentius waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017').

Laurentius past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat 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 Laurentius maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woongelegenheden</i>	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%	2,0%
Looninflatie	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Bouwkostenstijging	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Leegwaardestijging	6,4%	4,2%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

EGW	€ 777	(2016: € 837)
MGW	€ 783	(2016: € 787)
Studenteneenheid	€ 516	(2016: € 453)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 752	(2016: € 884)
	€ 836	(2016: € 823)

Mutatieonderhoud per vhe:

EGW		
MGW	€ 628	(2016: € 618)
Studenteneenheid	€ 188	(2016: € 185)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 628	(2016: € 618)

Beheerkosten per vhe:

EGW	€ 427	(2016: € 420)
MGW	€ 420	(2016: € 413)
Studenteneenheid	€ 395	(2016: € 289)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 387	(2016: € 381)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1012%	(2016: 0,1028%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2016: 0,13%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	(2016: 0,543%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2016: 1,0%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2016: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2016: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,6%	(2016: 1,7%)
Disconteringsvoet:	7,01%	(2016: 6,80%)

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

*Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk
onroerend goed*

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,10	(2016: € 5,00)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,20	(2016: € 10,00)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	(2016: 3,00%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	(2016: 2,00%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	(2016: 0,20%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2016: 0,13%)
Disconteringsvoet:	6,46%	(2016: 6,46%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,15	(2016: € 8,00)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,20	(2016: € 10,00)
Beheerkosten (% van de markthuur op jaarbasis)	€ 2,50%	(2016: 2,50%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	(2016: 0,20%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	(2016: 0,37%)
Disconteringsvoet:	5,31%	(2016: 5,23%)

Bij toepassing van de full versie:

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Laurentius de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Laurentius opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden Woningen	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Markthuur	€ 167 t/m € 1.436	€ 65 t/m € 1.365
Leegwaarde	€ 1.334.446.068	€ 1.310.221.879
Disconteringsvoet	7,04%	6,57%
Mutatie- en verkoopkans	5,61%	6,15%
Onderhoud	€ 859	€ 577

Impact hantering vrijheidsgraden BOG/MOG	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Leegwaarde	€ 17.295.599	€ 76.813.460
Disconteringsvoet	9,02%	8,16%

Impact hantering vrijheidsgraden Parkeergelegenheden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Markthuur	€ 22 t/m € 102	€ 15 t/m € 110
Leegwaarde	€ 896.886	€ 20.660.698
Disconteringsvoet	6,68%	9,64%
Onderhoud	€ 83	€ 51

Impact hantering vrijheidsgraden ZOG	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Leegwaarde	€ 77.318.669	€ 124.736.747
Disconteringsvoet	9,21%	7,09%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Het overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt door middel van een aannemelijkheidsverklaring / taxatie update bepaald.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

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

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Laurentius verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Laurentius onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij Laurentius het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment. Laurentius kent geen gevallen waarbij sprake is van een terugkoopplicht. Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).



- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.5 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Laurentius in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

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

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en verliesrekening.



Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waardingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en zijn overwegend van een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Laurentius geldende rente voor langlopende leningen 3,59% (2016: 3,61%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief van 25%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering op de leningenportefeuille, de ontwikkellocaties, de voor de eerstkomende vijf jaar voor verkoop aangewezen woningen en op de aanwezige compensabele verliezen.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit toegelicht.

5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto-belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de desbetreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en de eventuele verdere verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij de derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen voor hun rekening te nemen. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij weer positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden

5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Laurentius in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.



Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latenties hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Laurentius geldende gemiddelde rente voor langlopende leningen 3,59% (2016: 3,61 %) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd. Laurentius heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Laurentius betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113,4%. Laurentius heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Laurentius. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

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

- *Jubilea*. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contant making is de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties ad 5% (2016: 5%) genomen.
- *Voorziening loopbaanontwikkeling*. De voorziening loopbaanontwikkeling omvat de op grond van de CAO Woondiensten aan medewerkers toegekende budgetten voor individuele loopbaanontwikkeling. Iedere medewerker heeft daarbij voor de periode van vijf jaar een budget van € 4.500 (op basis van een fulltime dienstverband) voor individuele loopbaanontwikkeling toegekend gekregen, waaruit de uitgaven voor loopbaanontwikkeling kunnen worden besteed. Laurentius en de individuele medewerker stellen daarbij in onderling overleg vast welke uitgaven kunnen worden gedaan en welke uitgaven ten laste van dit budget komen. Deze voorziening is opgenomen tegen de nominale waarde.

5.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.12 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Laurentius ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Laurentius maakt gebruik van rentederivaten.

Laurentius past kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van de hedge relatie, is dit door Laurentius gedocumenteerd.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Laurentius derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

5.14 Kortlopende schulden

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

6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2017 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2016 bedraagt 0,3%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2017:

- 2,8% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 40.349 (inkomensjaar 2015);
- 4,3% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 40.349 (inkomensjaar 2015).

Opbrengsten servicecontracten

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Opbrengsten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere ontvangen vergoedingen voor administratie kosten en GSM masten gerekend alsmede de opbrengsten voor de WKO installatie van Warm Hartje Eindhoven.

6.3 Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Laurentius kent de volgende indirecte kosten:

- Lonen en salarissen
- Sociale lasten
- Pensioenlasten
- Algemene beheers- en administratiekosten
- Automatiseringskosten
- Bestuurs- en toezichtskosten
- Huisvestigingskosten
- Overige personeelskosten
- Heffing saneringssteun
- Diverse bedrijfslasten

Voor alle bovenstaande indirecte kostensoorten wordt de volgende verdeelsleutel toegepast:

Toegerekend aan	Verdeelsleutel
Lasten verhuur en beheer-activiteiten	37,18%
Lasten onderhoudsactiviteiten	45,18%
Toegerekende organisatiekosten	2,27%
Leefbaarheid	<u>15,37%</u>
	100,00%

Voor onderstaande indirecte kosten is de verdeelsleutel als volgt:

Indirecte kostensoort	Verdeelsleutel	Toegerekend aan
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	100%	Afschrijvingen vastgoed in exploitatie
Erfpacht	100%	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Onderhoudskosten	100%	Lasten onderhoudsactiviteiten
Leefbaarheid	100%	Leefbaarheid
Lasten servicecontracten	100%	Lasten servicecontracten
Verhuurderheffing	100%	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Belastingen (OZB)	100%	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Bijdrage diverse vve complexen	100%	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Dotatie voorziening huurdebiteuren	100%	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Afwaardering overige vorderingen	100%	Overige organisatiekosten

Afschrijvingen vastgoedbeleggingen

De afschrijving op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie wordt gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Laurentius heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Laurentius, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.



Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Laurentius het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

Rentebaten en rentelasten

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan de toegelaten instelling wordt toegerekend.

6.6 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Laurentius integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Begin 2017 is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid, vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvT. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Laurentius dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Prijrisico

Laurentius loopt geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Valutarisico

Laurentius voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Laurentius risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Laurentius in 2006 renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Laurentius een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) genoemde criteria worden gerealiseerd, maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met € 0,3 miljoen toe.

Kredietrisico

Laurentius heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Laurentius maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Laurentius loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

In € x 1.000	31 december 2017	Prognose 2018 ev
Bankschuld	0	0
Kredietlimiet	0	0
Lopende investeringsverplichtingen	0	0
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	0	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2017)	-41.757	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2018)	-10.161	13.594
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2019)	-1.335	21.360
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2020)	0	26.328
Totaal	-53.253	61.282

De negatieve niet benutte borgingsruimte is het gevolg nog niet verwerkte vervroegde aflossingen uit de opbrengsten van de verkoop van het buitengebied in de leningen portefeuille. In feite is een aflossingsverplichting ontstaan die in de prognose voor 2018 is verwerkt. De leningen die vervroegd worden afgelost waren ten tijde van het opstellen van de borgingsbrief nog niet bekend en konden nog niet in de stand van de leningen worden verwerkt. Dit is in de prognose over 2018 e.v. meegenomen. Een deel van de leningen is reeds in 2017 afgelost een ander deel volgt in 2018 na het transport van de derde en laatste tranche vastgoed.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Laurentius zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Laurentius gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit woningcorporaties leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Laurentius heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Laurentius voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Laurentius minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Laurentius doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Laurentius hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW). Laurentius heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2016 en 2017 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Laurentius ook in 2018 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.



Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8 TOELICHTING OP GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(waarden in tabellen x €1.000)

8.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2017	2016
<i>1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.561	6.859
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.332	-1.480
Boekwaarde 1 januari	5.229	5.379
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	1.194	234
Subsidies	0	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-376	-384
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0
Totaal mutaties 2017	818	-150
<i>31 december</i>		
Verkrijgingsprijzen	7.629	6.561
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.582	-1.332
Boekwaarde 31 december	6.047	5.229

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 50 jaar
- Inventaris lineair 5 jaar
- Hardware lineair 3 jaar
- Software lineair 3 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de vereniging, Laurentius maakt geen gebruik van financial lease contracten. In de investeringen zijn kosten voor de implementatie van een nieuw ERP systeem begrepen ter hoogte van € 1 miljoen. Afschrijving start bij ingebruikname in het volgende boekjaar. Per balansdatum zijn verplichtingen aangegaan met betrekking tot de implementatie van een nieuw ERP systeem voor een bedrag van € 1,5 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

8.2 Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarden per 1 januari	848.811	833.001	228.262	216.150
<i>Mutaties</i>				
Investerings	793	261	15	811
Desinvesterings	-8.684	-9.797	-65.523	-4.176
Herwaardering	71.784	30.700	9.114	3.663
Waardeverminderingen	5.704	2.369	8.335	4.091
Herclassificaties	766	-7.723	-766	7.723
Totaal mutaties	70.363	15.810	-48.825	12.112
Boekwaarde per 31 december	919.174	848.811	179.437	228.262

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 534,8 miljoen.

Onder de post herclassificaties zijn DAEB-woningen opgenomen die in het scheidingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Laurentius maakt hierbij gebruik van de administratieve scheiding. Dit scheidingsplan is door het Ministerie goedgekeurd. In totaal betreft dit een waarde van € 0,8 miljoen.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 7.899 (2016: 8.273) woningen en 1.489 (2016: 1.271) overige eenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1,2 miljoen.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
			€
Huurverhoging	Variabele opslag per complex	+ 1%	€ 40.777.645
Verhuurderheffing	Huidige wetgeving	+ 0,5%	€ -54.696.922
Disconteringsvoet	Variabel per complex	+ 1%	€ -118.235.062

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Laurentius heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd conform de tarieven in het handboek marktwaarde verhuurde staat 2017.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2017 € 659,6 miljoen (2016: € 726,1 miljoen). Van deze bedrijfswaarde heeft € 0 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen (2016: € 37,4 miljoen).

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties en het WSW zijn voorgeschreven. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor 2018 wordt voor de DAEB woningen rekening gehouden met een huurverhoging van 0,82 % bestaande uit inflatie (0,6%) met een inkomensafhankelijke huurverhoging van 0,22 %. Hiermee wordt intern al uitvoering gegeven aan de huursombenadering waarbij de huursom DAEB niet meer mag stijgen dan inflatie + 1%. Voor de niet-DAEB woningen wordt voor 2018 rekening gehouden met een huurverhoging van 1,9% bestaande uit inflatie (0,6%) met een opslag van 1,3%;
- Voor de jaren na 2019-2022 is voor de DAEB woningen rekening gehouden met een huurverhoging van maximaal inflatie + 1% (conform huursombenadering). Voor de niet-DAEB woningen wordt in die periode rekening gehouden met een huurverhoging van inflatie + 1,3% opslag. Na 2021 wordt de huurverhoging voor beide categorieën gesteld op de prijsinflatie (2%);
- Jaarlijkse huurderving van 1,1 % voor de DAEB woningen (voorgaand jaar: 1,2%) 3,5% voor de niet-DAEB woningen (voorgaand jaar: 4,3%) en 12% voor het BOG (voorgaand jaar: 15,9%);
- Complex afhankelijke mutatiegraad gebaseerd op het gemiddelde van de afgelopen zeven jaar en huurharmonisatie waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van prijsinflatie + 0,8% voor 2018 en 2019, +0,7% voor 2020 en 2021 en +0,5% voor 2022 en verder (voorgaand jaar: prijsinflatie + 0,5% voor alle jaren);
- Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) conform begroting 2018 - 2022, na 2022 gelijk aan de lasten van 2022;
- Klachten- en mutatieonderhoudskosten conform begroting 2018 -2022, na 2022 gelijk aan de lasten van 2022;
- Kosten van planmatig groot onderhoud conform begroting 2018 -2022, na 2022 gelijk aan de lasten van 2022;
- Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop;
- Een rekenrente van 1,55 % voor 2018, 2,35% voor 2019, 3,05% voor 2020, 3,15% voor 2021 en 2022 en 5% voor 2023 e.v. (2017: 0,85%) voor WSW-geborgde woningen;
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen variërend van 15 tot 48 jaar (voorgaand jaar: 15 tot 47 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar;
- Voor de verhuurderheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2018 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91, €5,36 en € 5,91 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurderheffing is voor de jaren 2018 t/m 2019 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor 2020 en 2021 is het tarief verhoogd naar € 5,92 per € 1.000 WOZ-waarde en voor de jaren 2022 en verder is uitgegaan van een tarief van € 5,93 per € 1.000 WOZ-waarde. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief;
- De heffingsbijdrage van de Aw maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van aflossing van financiering en strategisch voorraadbeleid worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 830,2 miljoen (31-12-2016: € 860,5 miljoen). Het onroerende goed is vrijwel geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen met borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waarvoor jegens het WSW een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen' Hierbij is het volledige bezit in hypothecaire zekerheid afgegeven.

Laurentius heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Per balansdatum zijn geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen.

8.3 Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
<i>1 januari</i>				
Verkrijgingsprijzen	43.577	45.596	0	182
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.268	-4.429	0	0
Boekwaarde 1 januari	40.309	41.167	0	182
<i>Mutaties</i>				
Investerings	558	0	0	0
Desinvesterings	-6.594	-2.368	0	0
Herwaardering	1.460	1.510	0	0
Overboekings	0	0	0	-182
Totaal mutaties	-4.576	-858	0	-182

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
<i>31 december</i>				
Verkrijgingsprijzen	36.820	43.577	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.087	-3.268	0	0
Boekwaarde 31 december	35.733	40.309	0	0

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 245 verhuureenheden opgenomen (2016: 293 eenheden).

Alle contracten zijn gebaseerd op het “Slimmer kopen” principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 28% (2016: 10% en 28%) van de marktwaarde. Laurentius heeft besloten om vanaf het boekjaar 2013 geen woningen onder het label “Slimmer Kopen” meer te verkopen. De kopers die onder “Slimmer Kopen” in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze als eerste aan Laurentius aan te bieden. Laurentius heeft het recht dit te accepteren of niet.

De actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de prijsindexcijfers woningverkoop van Noord Brabant.

Deze indexcijfers zijn 2017: 92,8% 2016: 88,9% 2015: 85,6% 2014: 83,7% 2013: 83,4%, 2012: 89,9%, 2011: 96,8% (2010 is 100%).

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn geen grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten.

8.4 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31 december 2017
	Latente belastingvordering(en)
	<u>27.731</u>
1 januari	27.731
Mutatie latentie	<u>-7.208</u>
31 december	<u>20.523</u>

Inbegrepen in de stand per 31 december 2017 zijn:

- Bedragen met een looptijd korter dan één jaar 2.780

Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	31 december 2017 Opgenomen onder financiële vaste activa	31 december 2016 Opgenomen onder financiële vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verliezen	497	578
Compensabele verliezen	16.889	19.734
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.661	6.869
Langlopende leningen	<u>476</u>	<u>550</u>
	<u>20.523</u>	<u>27.731</u>

De onder financiële vaste activa tegen contante waarde opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen 3.59% en hebben een gemiddelde looptijd van vijf jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 13,3 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen en op woningen bestemd voor verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuille strategie.

8.5 Voorraden

	31 december 2017	31 december 2016
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vervaardigingsprijs	0	800
Opbrengst verkopen	-1.203	-226
Aankopen	2.423	1.300
Overboeking naar vorderingen	0	-800
Overboeking naar resultaat	0	56
	<u>1.220</u>	<u>1.130</u>

De overboeking betreft de per 31 december 2016 middels Groninger akte geleverde grondpositie Gertrudisoord.

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 8 (2016: 7). Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 8. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 1,5 miljoen en de boekwaarde € 1,2 miljoen

8.6 Overige voorraden

	31 december 2017	31 december 2016
Overige voorraden	<u>1.054</u>	<u>1.050</u>
	<u>1.054</u>	<u>1.050</u>

Dit betreft de grondposities in Breda, Sprundel en Bavel. Deze zijn gewaardeerd tegen de verwachte realiseerbare waarde.

8.7 Vorderingen

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren

	31 december 2017	31 december 2016
Huurdebiteuren	<u>1.071</u>	<u>1.183</u>
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-343</u>	<u>-495</u>
	<u>728</u>	<u>688</u>

Overheid

	31 december 2017	31 december 2016
Vorderingen op gemeente Breda	7	4
	<u>7</u>	<u>4</u>

De vordering op de gemeente Breda betreffen vorderingen in het kader van de WMO-regeling. Er zijn geen nadere zekerheden gesteld omtrent deze vordering.

Overige vorderingen

	31 december 2017	31 december 2016
Gertrudisoord	0	800
Amvest	0	109
Voorziening mogelijke oninbaarheid	0	-380
Overige vorderingen	84	562
	<u>84</u>	<u>1.091</u>

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Overlopende activa

	31 december 2017	31 december 2016
Verkoopkosten buitengebied	0	126
Licenties en automatisering	104	179
Vooruitbetaald planmatig onderhoud	219	0
Nog te vorderen uit schikkingsregeling	337	0
Nog te verrekenen kapitaalstortingen	0	201
Nog te vorderen van Amvest	471	142
Overige	293	163
	<u>1.424</u>	<u>811</u>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

8.8 Liquide middelen

	31 december 2017	31 december 2016
Bank	9.616	18.067
	<u>9.616</u>	<u>18.067</u>

Onder de liquide middelen zijn geen deposito's begrepen. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

8.9 Groepsvermogen

Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

Aandeel derden

Het verloop van het aandeel derden in geconsolideerde rechtspersonen is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>1 januari</i>	88	88
Bij: aandeel derden in winstverdeling	0	0
Nieuwe consolidatie	0	0
Dividend	0	0
<i>31 december</i>	<u>88</u>	<u>88</u>

8.10 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<u>1 januari 2017</u>	<u>Dotaties</u>	<u>Onttrek- kingen</u>	<u>Vrijval</u>	<u>31 december 2017</u>
Latente belastingverplichting(en)	248	288	0	25	511
Overige voorzieningen	<u>280</u>	<u>63</u>	<u>22</u>	<u>78</u>	<u>243</u>
	<u>528</u>	<u>351</u>	<u>22</u>	<u>103</u>	<u>754</u>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 0,3 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0,4 miljoen een looptijd langer dan vijf jaar.

Latente belasting verplichting(en)

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor een verschil in de waarderingmethode tussen fiscaal en bedrijfseconomisch op de post leningen bij de openingsbalans van 2008. Dat verschil wordt over de resterende looptijd van de leningen afgeschreven. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Een bedrag van € 0,024 miljoen (2016: € 0,09 miljoen) heeft een looptijd korter dan 1 jaar. De periodieke toename van de voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gepresenteerd als dotatie aan de voorziening. De nominale waarde waarover de latentie met betrekking tot langlopende leningen wordt berekend bedraagt € 0,57 miljoen (2016: € 0,58 miljoen).

Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Jubilea	62	101
Loopbaanontwikkeling	181	179
	<u>243</u>	<u>280</u>

De overige voorzieningen zijn getroffen voor jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkeling. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,004 miljoen binnen een jaar wordt besteed.

8.11 Langlopende schulden

	<u>31 december 2017</u>	<u>Aflossings- verplichting 2018</u>	<u>Resterende looptijd > 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd > 5 jaar</u>
Schulden/leningen overheid	6.076	330	1.407	4.669
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>445.277</u>	<u>23.112</u>	<u>167.300</u>	<u>277.977</u>
	<u>451.353</u>	<u>23.442</u>	<u>168.707</u>	<u>282.646</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is:

	<u>Aflosbaar over 2 jaar</u>	<u>Aflosbaar over 3 jaar</u>	<u>Aflosbaar over 4 jaar</u>	<u>Aflosbaar Over 5 jaar</u>
Schulden/leningen overheid	341	342	355	369
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>35.761</u>	<u>20.594</u>	<u>63.167</u>	<u>47.778</u>
	<u>36.102</u>	<u>20.936</u>	<u>63.522</u>	<u>48.147</u>

De (gemiddelde) contractuele herzieningsdata of aflossingsdata (indien eerder) en effectieve rentevoeten van de hierboven genoemde langlopende schulden zijn als volgt:

Rente-percentages	x € 1.000
Roll over	48.900
0% - 1%	12.653
1% - 2%	32.302
2% - 3%	1.774
3% - 4%	97.362
4% - 5%	264.298
5% -6%	14.301
> 6%	3.205
	474.795

Renteherziening-periode	x € 1.000
van 1 tot 3 maanden	48.900
van 3 tot 6 maanden	0
van 6 maanden tot 1 jaar	11.144
van 1 tot 5 jaar	63.552
van 5 tot 10 jaar	150.651
> 10 jaar	200.548
	474.795

Resterende looptijd	x € 1.000
< 1 jaar (kortlopend)	23.442
van 1 tot 5 jaar	120.561
van 5 tot 10 jaar	133.712
van 10 tot 15 jaar	34.407
van 15 tot 20 jaar	39.171
> 20 jaar	123.502
	474.795

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet 3,64% van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen (2016: 3,76%).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 614,5 miljoen (2016: € 741,1 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op reële waarde.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft Laurentius een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 18,2 miljoen (2016: € 20,9 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2017 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningendecember krediet- instellingen	Totaal 31 december 2017
<i>1 januari (lang- en kortlopend)</i>	6.725	558.275	565.000
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: aflossingen	319	89.886	90.205
<i>31 december (lang- en kortlopend)</i>	6.406	468.389	474.795
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	330	23.112	23.442
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	6.076	445.277	451.353

Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn drie leningen opgenomen welke zijn verstrekt door de gemeente Breda.

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	2017	2016
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	6.406	6.725
Gemiddelde rente (in procenten)	3,02	3,04
Gemiddelde looptijd (in jaren)	18,0	18,9
Reële waarde (in € 1.000)	7.172	7.724

Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2017	2016
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	419.489	509.375
Gemiddelde rente (in procenten)	3,60	3,61
Gemiddelde looptijd (in jaren)	20,1	19,1
Reële waarde (in € 1.000)	558.463	661.787
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	48.900	48.900
Gemiddelde rente (in procenten)	-0,33	-0,24
Gemiddelde looptijd (in jaren)	3	3
Reële waarde (in € 1.000)	48.900	48.900

Voor de variabel rentende leningen is voor € 15 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Interest rate SWAP	Interest % te ontvangen	Interest % te betalen	Tegenpartij	Start-datum	Eind-datum	Nominale waarde 31 december 2017	Balans-waarde 31 december 2017	Markt-waarde 31 december 2017
1e payer SWAP*	3-maands euribor	4,50%	BNG	1-9-2006	3-9-2020	€ 5.000.000	€ 0	€ - 690.139
2e payer SWAP*	3-maands euribor	4,54%	BNG	1-9-2006	3-9-2022	€ 10.000.000	€ 0	€ -2.171.249
						€ 15.000.000	€ 0	€ -2.861.388

* Indien de reële waarde (marktwaarde) van de renteswap negatief is, is Laurentius niet verplicht een onderpand in depot te storten van deze negatieve reële waarde (zogenaamde: margin call). Bij tussentijdse beëindiging van de renteswap wordt onderling afgerekend op basis van de reële waarde op het moment van beëindiging.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Laurentius dekt een deel van de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen voor een deel afgedekt.

Hedge-instrumenten

Laurentius maakt gebruik van twee rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

De eerste Interest Rate Swap (IRS) is een payer Interest Rate Swap, waarbij Laurentius een vaste rente van 4,500% betaalt en 3-maands euribor ontvangt van de tegenpartij. De overeenkomst eindigt op 3 september 2020. De hoofdsom van de Interest Rate Swap bedraagt € 5,0 miljoen (nominale waarde).

De tweede Interest Rate Swap (IRS) is een payer Interest Rate Swap, waarbij Laurentius een vaste rente van 4,540% betaalt en 3-maands euribor ontvangt van de tegenpartij. De overeenkomst eindigt op 3 september 2022. De hoofdsom van de Interest Rate Swap bedraagt € 10,0 miljoen (nominale waarde).

8.12 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	41.309	42.682
Schuld per 1 januari	<u>41.309</u>	<u>42.682</u>
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	558	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-6.794	-2.455
Afwaarderingen	1.045	1.082
	<u>-5.191</u>	<u>-1.373</u>
<i>31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht		
	<u>36.118</u>	<u>41.309</u>

Bij Laurentius zijn onder de terugkoopverplichting enkel terugkooprechten verantwoord.

8.13 Kortlopende schulden

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Schulden aan kredietinstellingen	23.427	31.737
Schulden aan overheid	354	330
Schulden aan leveranciers	3.325	2.697
Belastingen en premies sociale verzekeringen	292	310
Schulden ter zake van pensioenen	135	56
Overige schulden	0	460
Overlopende passiva	11.557	14.555
	<u>39.090</u>	<u>50.146</u>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Als zekerheid voor de aflossing van de schulden aan kredietinstellingen is een (eerste) recht van hypotheek op de volledige waarde van onroerende zaken.

Overlopende passiva

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Niet vervallen rente	8.189	9.502
Vooruit ontvangen huren	1.315	999
Nog te verrekenen servicekosten	836	1.057
Overige overlopende passiva	1.217	2.997
	<u>11.557</u>	<u>14.555</u>

8.14 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	466
Tussen een jaar en vijf jaar	0
Meer dan vijf jaar	0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	€
Minimale leasebetalingen	4.799

De vermelde leasebetalingen hebben enkel betrekking op de lease van een bedrijfsauto voor de huismeester.

Erfpachtverplichtingen

In een bijeenkomst met de gemeente Breda op 13 december 2017 is afgesproken dat de gemeente een voorstel zal doen voor de aankoopprijs van het blote eigendom op basis van de in De Alliantie afgestemde grondprijzen voor sociale woningbouw.

Zowel de Gemeente als Laurentius zijn het erover eens dat het in volle eigendom verkrijgen van de grond de beste basis is voor langdurig als DAEB bezit exploiteren van de woningen.

Verwachting is dat het voorstel begin 2018 door de gemeente wordt voorgelegd aan Laurentius.

De erfpacht liep tot 14 oktober 2015. De periode tot daadwerkelijke transport van de grond zal de Gemeente aan Laurentius met terugwerkende kracht een canon in rekeningbrengen. De hoogte wordt naar schatting het oorspronkelijke canon bedrag verhoogd met inflatie.

Heffing saneringsfonds

Laurentius zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 2,7 miljoen moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Laurentius een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% (2016: 3,85%) van de restschuld van de door Laurentius opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2017 bedraagt dit obligo € 18,2 miljoen (2016: € 20,9 miljoen).

Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Laurentius het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Laurentius verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Ketenaansprakelijkheid

Door gebruik te maken van aannemers en onderaannemers is de Wet Ketenaansprakelijkheid van toepassing. Gedurende het boekjaar heeft geen aansprakelijkheidstelling jegens Laurentius plaatsgevonden.

Claims

In 2012 en 2013 liet Laurentius forensisch onderzoek verrichten naar een aantal vastgoedtransacties die in het verleden hebben plaatsgevonden. Ook werd de handelwijze van de voormalig directeur-bestuurder en de voormalige raad van commissarissen van Laurentius onderzocht.

Het Openbaar Ministerie is in 2015 gestart met een strafrechtelijke procedure tegen de voormalig directeur-bestuurder van Laurentius die in februari 2018 door de Rechtbank Oost-Brabant tot een onvoorwaardelijke celstraf van 2,5 jaar is veroordeeld.

In de loop van 2017 trof Laurentius met een van de aansprakelijk gestelde partijen een schikking. Laurentius houdt zich het recht voor gelden te vorderen als daar aanleiding voor is.

Er zijn geen claims tegen Laurentius ingediend.

Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid

Laurentius heeft het risico van arbeidsongeschiktheid ondergebracht bij het UWV. Op grond van enkele arbeidsongeschiktheidsgevallen in het verleden zal het UWV in de toekomst een hogere premie in rekening brengen dan de geldende basispremie. Per balansdatum kan geen betrouwbare schatting worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de gedifferentieerde premies dat toe te rekenen is aan het schadeverleden van Laurentius. Derhalve is hiervoor geen voorziening opgenomen.

8.15 Verbonden partijen

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

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Laurentius naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.



9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

(waarden in tabellen x €1.000)

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	59.358	61.472
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.661	1.670
	62.019	63.142
Af: Huurderving wegens leegstand	734	1.134
	61.285	62.008

De 'te ontvangen nettohuur' is gewijzigd als gevolg van verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering, de verkoop van woningen en verlaging van de huurderving door leegstand.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2017	2016
Breda en Alphen-Chaam	54.665	54.381
Overig	6.620	7.627
	61.285	62.008

Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	2.994	2.707
	2.994	2.707

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van :

- verhoging/verlaging van de vergoedingen tot een bedrag van € 0,02 miljoen.
- het in eigen beheer innen van vergoeding servicecontracten voor complexen in het buitengebied vanaf 1-7-2016. Dit heeft een effect van € 0,14 miljoen.

Lasten servicecontracten

	2017	2016
Toegerekende lasten warmte- en bemeteringskosten	1.097	1.029
Waternverbruik	287	270
Kosten elektra	565	510
Kosten schoonmaken	495	445
Kosten onderhoud groenvoorziening	253	257
Overige servicelasten	167	172
	2.864	2.683

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Toegerekende organisatiekosten	3.994	4.104
	<u>3.994</u>	<u>4.104</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	6.455	5.193
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	8.801	9.843
	<u>15.256</u>	<u>15.036</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Planmatig onderhoud	6.000	6.591
Mutatie-onderhoud	1.821	971
Klachtenonderhoud	2.580	2.485
Toegerekende organisatiekosten	4.855	4.989
	<u>15.256</u>	<u>15.036</u>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gemeentelijke heffingen	1.934	1.936
Verhuurderheffing	5.533	5.041
Verzekeringskosten	153	161
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	404	525
	<u>8.024</u>	<u>7.663</u>

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Voormalige huurwoningen	21.672	14.880
Voormalige koopwoningen	2.698	231
Bedrijfsruimtes	0	0
	<u>24.370</u>	<u>15.111</u>

De verkoopopbrengst betreft 149 woningen (2016: 87 woningen). De door de verkoop in 2017 gerealiseerde waardeverhoging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 2,7 miljoen (2016: € 6,3 miljoen).

Toegerekende organisatiekosten

	2017	2016
Lonen en salarissen verkoopafdeling	92	94
Overige indirecte kosten	152	157
	<u>244</u>	<u>251</u>

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2017	2016
Boekwaarde huurwoningen	19.322	11.725
Boekwaarde koopwoningen	2.330	169
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
	<u>21.652</u>	<u>11.894</u>

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	615	525
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	77.488	33.069
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	17.449	8.286
	<u>95.552</u>	<u>41.880</u>

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Opbrengsten overige administratiekosten	131	107
Opbrengst overige dienstverlening	51	52
Opbrengts warmte- en koudeopslaginstallaties	530	324
Opbrengst schikkingsregeling	1.000	0
Opbrengst teruggave OB	592	0
Vrijval voorziening Project IV	0	276
Overige baten	252	210
	<u>2.556</u>	<u>969</u>

9.5 Leefbaarheid

	2017	2016
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	1.290	1.283
Mens gerelateerde leefbaarheid	620	637
	<u>1.910</u>	<u>1.920</u>

9.6 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente op liquide middelen	1	12
Overige rentebaten	7	9
	<u>8</u>	<u>21</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	199	210
- Leningen kredietinstellingen **	25.493	21.292
- Overige schulden	129	126
 Rentelasten ineffektieve renteswaps		
Rente kortlopende schulden		
- Kredietinstellingen	43	3
- Gemeenten	0	0
	<u>25.864</u>	<u>21.631</u>

** De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
• rentelasten van leningen met een vaste rente	24.925	20.687
• rentelasten van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	568	605
	<u>25.493</u>	<u>21.292</u>

Boeterente in verband met vervroegde aflossing van leningen zorgt (bij een dalende lening portefeuille) voor hogere rentelasten in vergelijking tot 2016.

9.7 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acute belastingen	-15	-17
Mutatie latente belastingen	-7.496	14.563
Belastingen in 2017	<u>-7.511</u>	<u>14.546</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<u>2017</u>	
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde		
Jaarrekening		106.957
Bijzondere waardeverminderingen	0	
Afschrijvingen	-6.202	
Verkoopresultaat	2.623	
Tijdelijke verschillen	-93.227	
Fiscale verliescompensatie	<u>-10.151</u>	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>0</u>
Belastbaar bedrag		<u>0</u>
 Verschuldigde winstbelasting TI		<u>0</u>

De acute belastinglasten in de geconsolideerde winst- & verliesrekening wordt veroorzaakt door het fiscale resultaat van Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV. Fiscaal valt deze buiten de consolidatie, waardoor dit resultaat niet in het geconsolideerde fiscale resultaat valt.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de verschillen tussen onderhoud en verbeteringen. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Laurentius een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2017 en 2016 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Het vormen van een herbestedingsreserve, welke wordt afgestemd met de fiscus.

Laurentius volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Laurentius heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van nog niet ingediende aangiftes. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2014 definitief geregeld. Voor 2017 is door Laurentius een acute belastinglast van nihil verantwoord onder de veronderstelling dat voldoende fiscale faciliteiten beschikbaar zullen zijn.

9.8 Lonen en salarissen

	2017	2016
Lonen en salarissen	3.284	3.137
Sociale lasten	549	537
Pensioenpremies	505	472
Overige personeelskosten	408	345
	<u>4.746</u>	<u>4.491</u>

Pensioenlasten

Laurentius is aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW), een zelfstandig pensioenfonds waar de pensioenbelangen van de hele sector voor woningcorporaties zijn ondergebracht.

De pensioenregeling kwalificeert als een zogenaamde 'verplichtingen aan de pensioenuitvoerder' regeling, waarbij Laurentius in geval van een tekort bij het pensioenfonds geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Per 31-12-2017 lag de dekkingsgraad van SPW op ongeveer 113% (31-12-2016: 104%). SPW voldoet hiermee aan de minimale norm voor de vijfjaarsperiode van 104% die De Nederlandsche Bank (DNB) stelt. Om ook te voldoen aan de lange termijnnorm voor de beleidsdekkingsgraad van DNB van 125,5% is door SPW een herstelplan opgesteld.

9.9 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2017 had Laurentius gemiddeld 67,7 werknemers in dienst (2016: 61,5), zie onderstaande tabel voor de verdeling per afdeling. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0).

Het inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2017 (2016: 0).

Afdeling	Gemiddeld aantal FTE	Gemiddeld aantal FTE
	2017	2016
Staf	13,6	11,7
Wonen	39,8	35,0
Bedrijfsvoering	14,3	14,8
Totaal	67,7	61,5

De bezetting bij de afdeling Wonen is toegenomen door de aanstelling van buurt- en zorgbeheerders in het team sociaal beheer.

9.10 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	107	89
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	107	89

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Laurentius en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2017, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2017 hebben zich de volgende gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan:

- Op 1 februari 2018 heeft de rechtbank Den Bosch de voormalig directeur van Laurentius veroordeeld tot een gevangenisstraf van 30 maanden voor corruptie, witwassen en het oplichten van Laurentius. De voormalig directeur heeft hoger beroep aangetekend. Laurentius zelf is geen partij in deze zaak.
- Op 31 januari 2018 heeft de Aw het verscherpt toezicht op Laurentius opgeheven. Aw verwacht dat Laurentius eind 2018 voldoet aan alle financiële normen van WSW en Aw. Om aan deze financiële ratio's te voldoen verkoopt Laurentius haar complexen in het buitengebied (gemeenten buiten haar kernwerkgebied Breda en Alphen-Chaam). De overdracht is gepland op 29 maart 2018. Deze verkoop levert Laurentius in 2018 een inkomende kasstroom van € 81 miljoen op (in 2017 is voor ruim € 20 miljoen verkocht). Vanuit deze opbrengst is Laurentius voornemens om langlopende schulden vervroegd af te lossen, regulier af te lossen (en herfinanciering te voorkomen) en boeterente te betalen. Deze boeterente is het gevolg van vervroegde aflossing van langlopende schulden.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

10 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2017	31 december 2016
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële Vaste Activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.047	5.229
		<u>6.047</u>	<u>5.229</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie		919.174	848.811
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		179.437	174.323
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		35.733	40.309
		<u>1.134.344</u>	<u>1.063.352</u>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.1	2.498	41.732
Latente belastingvordering(en)		20.523	27.731
		<u>23.021</u>	<u>69.463</u>
Som der vaste activa		1.163.412	1.138.134
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.220	1.130
Overige voorraden		1.054	1.050
		<u>2.274</u>	<u>2.180</u>
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	13.2	720	674
Gemeenten		7	4
Overige vorderingen		84	981
Overlopende activa		744	418
		<u>1.555</u>	<u>2.077</u>
<i>Liquide middelen</i>	13.3	8.726	11.787
Som der vlottende activa		12.555	13.108
TOTAAL ACTIVA		<u>1.175.967</u>	<u>1.154.178</u>

	Ref.	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	13.4	534.779	457.198
Overige reserves		<u>112.865</u>	<u>90.972</u>
		647.644	548.170
 VOORZIENINGEN			
Voorziening latente belastingverplichting		511	223
Overige voorzieningen		<u>243</u>	<u>280</u>
		754	503
 LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid		6.076	6.406
Schulden/leningen kredietinstellingen		445.277	505.921
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		<u>36.118</u>	<u>41.309</u>
		487.471	553.636
 KORTLOPENDE SCHULDEN	13.5		
Schulden aan overheid		354	330
Schulden aan kredietinstellingen		23.427	31.737
Schulden aan leveranciers		3.324	2.680
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.072	2.146
Belastingen en premies sociale verzekeringen		292	303
Schulden ter zake van pensioenen		135	56
Overige schulden		0	327
Overlopende passiva		<u>11.494</u>	<u>14.290</u>
		40.098	51.869
 TOTAAL PASSIVA		 <u>1.175.967</u>	 <u>1.154.178</u>

11 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

(x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten		59.769	59.325
Opbrengsten servicecontracten		2.994	2.683
Lasten servicecontracten		-2.864	-2.683
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.470	-3.711
Lasten onderhoudsactiviteiten		-14.433	-14.373
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-8.024	-7.663
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.1	33.972	33.578
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		24.370	15.111
Toegerekende organisatiekosten		-212	-227
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-21.652	-11.894
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	14.2	2.506	2.991
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		94.607	38.156
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.3	94.607	38.156
Opbrengsten overige activiteiten		2.392	713
Netto resultaat overige activiteiten	14.4	2.392	713
Overige organisatiekosten		0	-33
Leefbaarheid	14.5	-1.692	-1.757
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		8	21
Rentelasten en soortgelijke kosten		-25.589	-21.056
Saldo financiële baten en lasten	14.6	-25.581	-21.035
Resultaat voor belastingen		106.204	52.612
Belastingen	14.7	-7.496	14.942
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	14.8	738	4.476
Resultaat na belastingen		99.446	72.030

12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

12.1 Algemene toelichting

Laurentius heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragrafen 4.5 tot en met 4.7)

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

12.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.5 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.5 in de geconsolideerde jaarrekening.

12.3 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(waarden in de tabellen x €1.000)

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

13.1 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	Deelnemingen in groepsmaatschap-pijen	Latente belasting- vordering(en)	Totaal 31 december 2017
<i>1 januari</i>	41.732	27.731	69.463
Correctie beginbalans	28	0	28
Investerings	0	0	0
Resultaat deelnemingen	738	0	738
Dividend/terugbetaling agio	-40.000	0	-40.000
Desinvesteringen	0	0	0
Mutatie latentie	0	-7.208	-7.208
Waardeverminderingen	0	0	0
<i>31 december</i>	<u>2.498</u>	<u>20.523</u>	<u>23.021</u>

Inbegrepen in de stand per 31 december 2017 zijn:

Bedragen met een looptijd korter dan één jaar	nvt	2.780	0
---	-----	-------	---

Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2017
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen</i>			
Laurentius Holding B.V., Breda (2017)*	100 %	738	2.498

(2017)* = jaartal van meest recente jaarrekening waarop resultaat en eigen vermogen zijn gebaseerd.

Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	31 december 2017	31 december 2016
	Opgenomen onder	Opgenomen onder
	financiële vaste activa	financiële vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verliezen	497	578
Compensabele verliezen	16.889	19.734
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.661	6.869
Langlopende leningen	476	550
	<u>20.523</u>	<u>27.731</u>

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn, waar toepasbaar, gewaardeerd tegen contante waarde. De post heeft betrekking op langlopende leningen, verkopen voor de komende vijf jaar, verkopen VOV en de fiscaal compensabele verliezen

De nominale waarde waarover de latentie ten aanzien van de langlopende leningen wordt berekend, bedraagt € 1,9 miljoen (31-12-2016: € 2,0 miljoen). Van het opgenomen bedrag voor de latentie heeft € 2,7 miljoen (2016: € 7,1 miljoen) een looptijd korter dan 1 jaar.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 3,59% en hebben een gemiddelde looptijd van 5 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 13,3 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen en op woningen bestemd voor verkoop zoals opgenomen in de meerjaren begroting.

De mutaties in de Latente belastingvordering(en) worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de commerciële opwaardering van het verkoopbezit naar verkoopwaarde waardoor het verschil tussen commerciële en fiscale waarde kleiner wordt. Deze mutatie bedraagt circa € 4,2 miljoen. Het resterende deel van de mutatie wordt veroorzaakt door verliescompensatie met het verwachte fiscale resultaat over 2017 (circa € 10 miljoen) en de mutatie in de marktwaarde van de leningen en de verkochte VOV woningen.

13.2 Vorderingen

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde handelsvorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren

	31 december	31 december
	2017	2016
Huurdebiteuren	1.063	1.169
Af : voorziening wegens oninbaarheid	343	495
	<u>720</u>	<u>674</u>

Gemeenten

	31 december 2017	31 december 2016
Vordering op de gemeente Breda	7	4
	<u>7</u>	<u>4</u>

Overige vorderingen

	31 december 2017	31 december 2016
Gertrudisoord	0	800
Voorziening mogelijke oninbaarheid	0	-380
Overige vorderingen	84	561
Totaal overige vorderingen	<u>84</u>	<u>981</u>

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Overlopende activa

	31 december 2017	31 december 2016
Verkoopkosten buitengebied	0	126
Licenties en automatisering	104	179
Vooruitbetaald planmatig onderhoud	219	0
Nog te vorderen schikkingsregeling	337	0
Overige overlopende activa	84	113
Totaal overlopende activa	<u>744</u>	<u>418</u>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

13.3 Liquide middelen

	31 december 2017	31 december 2016
Bank	8.726	11.787
	<u>8.726</u>	<u>11.787</u>

Onder de liquide middelen zijn geen deposito's begrepen. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

13.4 Eigen vermogen

Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de wettelijke/statutaire reserves is als volgt:

	2017	2016
1 januari	548.170	476.498
Uit resultaatbestemming	99.446	72.030
Overige mutaties	28	-358
31 december	<u>647.644</u>	<u>548.170</u>

De overige mutaties hebben betrekking op herwaardering van de Financiële vaste activa.

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2017	2016
1 januari	90.972	46.285
Uit resultaatbestemming	99.771	72.030
Overige mutaties	-77.552	-27.343
	<hr/>	<hr/>
31 december	112.865	90.972
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2017	2016
1 januari	457.198	430.213
Realisatie door verkoop	-2.132	-6.325
Realisatie door transformatie	0	-1.005
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	80.898	34.364
Overige mutaties	-1.185	-49
	<hr/>	<hr/>
31 december	534.779	457.198
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Laurentius dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

Ultimo 2017 is in totaal € 534,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2016: € 457,2 miljoen). In 2017 is voor € 733k onttrokken wegens terugname eerdere toevoegingen, € 2.132k aan de ongerealiseerde herwaardering onttrokken wegens realisatie (waarvan € 0 door sloop/samenvoeging en € 2.132k door verkoop van vastgoed) en € 80,9 miljoen toegevoegd wegens herwaarderingen ten gunste van het eigen vermogen.

De overige mutaties hebben betrekking op herclassificaties/herkwalificaties van DAEB naar niet-DAEB of van niet-DAEB naar DAEB.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door raad van toezicht is reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

13.5 Kortlopende schulden

	31 december 2017	31 december 2016
Schulden aan kredietinstellingen	23.427	31.737
Schulden aan overheid	354	330
Schulden aan leveranciers	3.324	2.680
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.072	2.146
Belastingen en premies sociale verzekeringen	292	303
Schulden ter zake van pensioenen	135	56
Overige schulden	0	327
Overlopende passiva	11.494	14.290
	<hr/>	<hr/>
	40.098	51.869
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Als zekerheid voor de aflossing van de schulden aan kredietinstellingen is een (eerste) recht van hypotheek op de volledige waarde van onroerende zaken.

14 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

(x € 1.000)

De toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

14.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	57.831	58.828
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.661	1.599
	<u>60.492</u>	<u>60.427</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	723	1.102
	<u>59.769</u>	<u>59.325</u>

De 'te ontvangen nettohuur' is gewijzigd als gevolg van verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering, de verkoop van woningen en verlaging van de huurderving door leegstand.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2017	2016
Breda en Alphen-Chaam	54.665	54.310
Overig	5.104	5.015
	<u>59.769</u>	<u>59.325</u>

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	3.470	3.711
	<u>3.470</u>	<u>3.711</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	6.061	4.982
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	8.372	9.391
	<u>14.433</u>	<u>14.373</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2017	2016
Planmatig onderhoud	5.926	6.492
Mutatie-onderhoud	1.956	971
Klachtenonderhoud	2.335	2.400
Toegerekende organisatiekosten	4.216	4.510
	<u>14.433</u>	<u>14.373</u>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

14.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2017	2016
Voormalige huurwoningen	21.672	14.880
Voormalige koopwoningen	2.698	231
Bedrijfsruimtes	0	0
	<u>24.370</u>	<u>15.111</u>

De verkoopopbrengst betreft 149 woningen (2016: 87 woningen). De door de verkoop in 2017 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 2,7 miljoen (2016: € 6,3 miljoen).

Toegerekende organisatiekosten

	2017	2016
Lonen en salarissen verkoopafdeling	92	94
Overige indirecte kosten	120	133
	<u>212</u>	<u>227</u>

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2017	2016
Boekwaarde huurwoningen	19.322	11.725
Boekwaarde koopwoningen	2.330	169
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
	<u>21.652</u>	<u>11.894</u>

14.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	615	525
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	77.488	33.069
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	16.504	4.562
	<u>94.607</u>	<u>38.156</u>

14.4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Opbrengsten overige administratiekosten	131	107
Opbrengst overige dienstverlening	51	52
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	311	0
Opbrengst schikkingsregeling	1.000	0
Opbrengst teruggave OB	592	0
Vrijval voorziening Project IV	0	276
Overige baten	307	278
	2.392	713

14.5 leefbaarheid

	2017	2016
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	1.072	1.120
Mens gerelateerde leefbaarheid	620	637
	1.692	1.757

14.6 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente op liquide middelen	1	12
Overige rentebaten	7	9
	8	21

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	199	210
- Leningen kredietinstellingen **	25.171	20.722
- Overige schulden	176	121

Rentelasten ineffectieve renteswaps

Rente kortlopende schulden

- Kredietinstellingen	43	3
	25.589	21.056

** De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
• rentelasten van leningen met een vaste rente	24.603	20.117
• rentelasten van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	568	605
	25.171	20.722

Boeterente in verband met vervroegde aflossing van leningen zorgt (bij een dalende lening portefeuille) voor hogere rentelasten in vergelijking tot 2016.

14.7 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acute belastingen	0	0
Mutatie latente belastingen in 2017	-7.496	14.942

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<u>2017</u>	
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde Jaarrekening		106.204
Bijzondere waardeverminderingen	0	
Afschrijvingen	-6.202	
Verkoopresultaat	2.623	
Tijdelijke verschillen	-92.474	
Fiscale verliescompensatie	-10.151	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>0</u>
Belastbaar bedrag		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>0</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het WSW.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Laurentius heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van ingediende aangiftes en lopende bezwaarprocedures. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2014 definitief geregeld. Voor 2017 is door Laurentius een acute belastinglast van nihil verantwoord onder de veronderstelling dat voldoende fiscale faciliteiten beschikbaar zullen zijn. Eerst bij het indienen van de aangifte 2017 zal Laurentius een definitief standpunt innemen.

14.8 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultaat Laurentius Holding B.V.	738	4.476
Bedrijfsresultaat Laurentius Holding B.V.	-61	-30
Resultaat deelnemingen:		
Energie B.V.	30	30
Project II B.V.	-13	40
Project III B.V.	0	-318
Project IV B.V.	0	-13
Project V	0	23
Participatie B.V.	783	4.745
LW beheer B.V.	-1	-1
	<u>799</u>	<u>4.506</u>
Resultaat deelneming	<u>738</u>	<u>4.476</u>

De volgende deelnemingen zijn verkocht per 24 juli 2017:

- Warm Hartje Eindhoven Beheer BV, Amsterdam-Zuidoost (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda).
- Warm Hartje Eindhoven C.V., Eindhoven (voor 49% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. en voor 1,0% geconsolideerd in Laurentius Project II B.V., beide te Breda).
- Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer B.V., Eindhoven (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda).
- Exploitatie Hartje Eindhoven C.V., Eindhoven (voor 49% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. en voor 1% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda).

14.9 Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 67,73 werknemers in dienst (2016: 61,5), zie onderstaande tabel voor de verdeling per afdeling. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0).

Het inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2017 (2016: 0).

Afdeling	Gemiddeld aantal	Gemiddeld aantal
	FTE 2017	FTE 2016
Staf	13,6	11,7
Wonen	39,8	35,0
Bedrijfsvoering	14,3	14,8
Totaal	67,7	61,5

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Laurentius van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Laurentius is € 151.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling*

bedragen x € 1		M. T. Dubbeldam-Ooms
Funcatiegegevens		directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)		1,0
Gewezen topfunctionaris?		nee
(Fictieve) dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		116.987
Beloningen betaalbaar op termijn		19.679
<i>Subtotaal</i>		136.666
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		151.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		N.v.t.
Totale bezoldiging		136.666
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)		1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		111.728
Beloningen betaalbaar op termijn		19.015
Totale bezoldiging 2016		130.743

De bezoldiging over 2016 bevat een correctie over 2015 van € 743.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	B.J.H. Straatman	V.C.A. Reijers	D.S.N. Bakker-van den Berg
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.281	9.525	9.525
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
<i>Subtotaal</i>	14.281	9.525	9.525
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	14.281	9.525	9.525
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.701	8.474	8.474
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totale bezoldiging 2016	12.701	8.474	8.474

bedragen x € 1	G. Bloemink	
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 30/06	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.763	
Beloningen betaalbaar op termijn	0	
<i>Subtotaal</i>	4.763	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.550	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	
Totale bezoldiging	4.763	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.474	
Beloningen betaalbaar op termijn	0	
Totale bezoldiging 2016	8.474	
bedragen x € 1	M.J.P. Hesen	P. M. Knuvers
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/07 – 31/12	01/07 – 31/12
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.763	4.763
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
<i>Subtotaal</i>	4.763	4.763
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.550	7.550
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	4.763	4.763
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.

OVERIGE GEGEVENS

15 STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

De statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming is als volgt:
Laurentius heeft in haar statuten geen specifieke regeling opgenomen inzake bestemming van de winst. Laurentius bestemt de winst ten behoeve van de uitoefening van haar volkshuisvestelijke taak.

16 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT

17 SEGMENTATIE NAAR DAEB EN NIET-DAEB

Laurentius heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten.

DAEB

1 januari 2018

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.047
	<u>6.047</u>

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	919.174
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.696
	<u>944.870</u>

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)	17.413
Interne lening	40.234
	<u>57.647</u>

Som der vaste activa 1.008.564

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Huurdebiteuren	553
Overheid	6
Overige vorderingen	61
Overlopende activa	638
	<u>1.258</u>

Liquide middelen 8.726

Som der vlottende activa 9.984

TOTAAL ACTIVA 1.018.548

DAEB

	<u>1 januari 2018</u>
GROEPSVERMOGEN	
Herwaarderingsreserve	498.863
Overige reserves	<u>-31.219</u>
	467.644
VOORZIENINGEN	
Latente belastingverplichting(en)	436
Overige voorzieningen	<u>209</u>
	645
LANGLOPENDE SCHULDEN	
Schulden/leningen overheid	6.076
Schulden/leningen kredietinstellingen	445.277
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>25.978</u>
	477.331
KORTLOPENDE SCHULDEN	
Schulden aan overheid	350
Schulden aan kredietinstellingen	23.427
Schulden aan leveranciers	2.836
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	35.159
Belastingen en premies sociale verzekeringen	173
Schulden ter zake van pensioenen	118
Overlopende passiva	<u>10.865</u>
	72.928
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.018.548</u></u>

Niet-DAEB

1 januari 2018

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	179.437
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.037
	<u>189.474</u>

Financiële vaste activa

Deelnemingen	2.498
Latente belastingvordering(en)	3.110
	<u>5.608</u>

Som der vaste activa

195.082

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.220
Overige voorraden	1.054
	<u>2.274</u>

Vorderingen

Huurdebiteuren	168
Overheid	1
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	35.159
Overige vorderingen	23
Overlopende activa	104
	<u>35.455</u>

Liquide middelen

0

Som der vlottende activa

37.729

TOTAAL ACTIVA

232.811

Niet-DAEB

	<u>1 januari 2018</u>
GROEPSVERMOGEN	
Herwaarderingsreserve	35.916
Overige reserves	<u>144.084</u>
	180.000
VOORZIENINGEN	
Latente belastingverplichting(en)	75
Overige voorzieningen	<u>35</u>
	110
LANGLOPENDE SCHULDEN	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.140
Interne lening	<u>40.233</u>
	50.373
KORTLOPENDE SCHULDEN	
Schulden aan overheid	4
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	488
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.072
Belastingen en premies sociale verzekeringen	119
Schulden ter zake van pensioenen	17
Overlopende passiva	<u>628</u>
	2.328
TOTAAL PASSIVA	
	<u>232.878</u>

VERKLARING VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER EN ONDERTEKENING

De directeur-bestuurder van Laurentius verklaart dat Laurentius in 2017 uitsluitend werkzaam was op het gebied van de volkshuisvesting in overeenstemming met de statuten van Laurentius. Op het gebied van beleggen en verbintenissen heeft Laurentius geen risicovolle posities ingenomen.

Laurentius heeft zich gehouden aan de Governancecode woningcorporaties 2015.

Breda, 5 april 2018

De directeur-bestuurder

De raad van toezicht :

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms

Bart Straatman, voorzitter

Denise Bakker, vice-voorzitter

Vincent Reijers

Peter Knuvers

Marina Hesen

BIJLAGEN

1 TEVREDEN KLANTEN IN CIJFERS

Tabel 1 Verhuureenheden 2017

	2017	2016	2015
Woningen en woongelegenheden	7.931	8.273	8.352
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	1.365	1.465	1.474
Bedrijfsonroerend goed	82	83	83
Maatschappelijk onroerend goed	10	37	36
Totaal verhuureenheden	9.388	9.858	9.945

Tabel 2 Gewogen verhuureenheden per 31-12-2017

	Nominaal	Factor	Gewogen
Woningen en woongelegenheden	7.931	1	7.931
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	1.365	0,2	273
Bedrijfsonroerend goed	82	1	82
Maatschappelijk onroerend goed	10	2	20
Totaal	9.388		8.306

Een weging van het aantal verhuureenheden wordt gebruikt om de vergelijking van financiële gegevens tussen corporaties te vereenvoudigen.

Tabel 3 Tevredenheid van bewoners 2017

Proces	Cijfer	Doel
'Nieuwe huurders'	7,6	7,5
'Bewoners met een reparatieverzoek'	7,4	7,5
'Vertrokken huurders'	7,7	7,5
'Planmatig onderhoud'	7,1	7,5

Bron: Aedes-benchmark 2016

Tabel 4 Bereikbaarheid Klantenservice 2017

	2017	2016
Telefonische bereikbaarheid	85%	73%
Aantal inkomende gesprekken	62.344	64.107
Direct afgehandeld	97,2%	90%

Tabel 5 Complimenten van bewoners (schriftelijk) 2017

	2017	2016
Aantal	34	73

Tabel 6 Klachten van bewoners (schriftelijk) 2017

Klachten over	2017	2016	2015
Dienstverlening	90	83	48
Bejegening	10	12	10
Reparaties	49	35	61
Duurt te lang	39	40	11
Eindtotaal	188	170	130

Tabel 7 Klachten van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2017

Klachten (1)	Uitspraak
0	n.v.t.

Tabel 8 Klachten van bewoners bij de Huurcommissie 2017

Aantal	Uitspraak
1 x Huurverlaging i.v.m. gebreken (zaak uit 2016)	Huurder trok zaak in
1 x Huurverhoging 2017	Huurder trok zaak in
3 x Huurverlaging i.v.m. gebreken	Huurverlaging is toegekend, totdat gebreken hersteld zijn
1 x Huurverlaging i.v.m. gebreken	Huur is redelijk
3 x Huurverlaging i.v.m. gebreken	Nog in behandeling

Tabel 9 Overlastdossiers 2017

Soort overlast	Overloop 2016	Aangemeld 2017	Totaal	Aandeel
Overlast	73	124	197	59%
MO-contract	27	21	48	15%
Onjuiste bewoning	15	23	38	11%
Huurachterstand én overlast	3	9	12	4%
Criminaliteit	5	13	18	5%
Juridische procedure	6	6	12	4%
Buurtbemiddeling	2	5	7	2%
Totaal	131	201	332	

In de tabel staan de overlastdossiers die in 2017 in behandeling zijn geweest (332). Per 31-12-2017 had Laurentius nog 102 dossiers in behandeling. In 2017 hebben we 227 dossiers gesloten.

Tabel 10 Mutaties woningen 2017

Mutaties	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Mutatiegraad* (exclusief nieuwbouw)	9,7	8,8	8,5	7,2	8,1	7,2
Leegstandsgraad*	1,2	1,80	1,90	1,95	2,08	1,62
Acceptatiegraad**	2,5	2,34	2,5	2,08	2,01	2,4

*Totale werkgebied **Kernwerkgebied

Mutatiegraad: Aantal mutaties uitgedrukt in een percentage van het aantal woningen.

Leegstandsgraad: Huurderving wegens leegstand uitgedrukt in een percentage van de huuropbrengst

Acceptatiegraad: Gemiddeld aantal aanbiedingen, die nodig waren om een woning te verhuren.

Tabel 11 Incasso 2017

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Huurachterstand woningen	1,78	1,74	1,89	1,96	1,77	1,79
Huurachterstand BOG en overig	-	-	11,98	7,96	11,72	2,06
Huurachterstand BOG	1,75	2,28	-	-	-	-
Huurachterstand Overig (begingen, garages, parkeerplaatsen, kasten, motorstalling)	0,37	0,31	-	-	-	-
Aangezegde ontruimingen na vonnis	43	52	64	72	86	107
Daadwerkelijke ontruimingen	12	11	16	15	13	25
Daadwerkelijk/aangezegd	28%	21%	25%	21%	15%	23%

Sommige reeksen zijn niet doorlopend vanwege een andere indeling van het bezit vanaf 2016 conform nieuwe definities in de Woningwet.

2 GEZONDE POSITIE IN CIJFERS

Tabel 12 Kasstroom leningen (x € 1.000)

	Beoogd		Gerealiseerd	
2017	-71.176	Aflossen	-69.588	Afgelost
2016	-24.493	Aflossen	-25.041	Afgelost
2015	-18.540	Aflossen	-26.528	Afgelost
2014	-19.899	Aflossen	-35.828	Afgelost
2013	-21.480	Aflossen	-38.988	Afgelost
Totaal	-155.588	Aflossen	-195.973	Afgelost

Tabel 13 Verkochte woningen

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Transporten verkochte woningen	149 (waarvan 50 in het kernwerkgebied)	87 (waarvan 74 in het kernwerkgebied)	96 (alle in het kernwerkgebied)	48	32	67

2017: Inclusief verkoop van 23 wooneenheden van Malburg in Hulst en 76 woningen aan de Dortmunderkade in Helmond. Tevens hebben in 2017 veertien transporten i.v.m. de terugkoop van woningen.

Tabel 14 Netto verkoopresultaat (x € 1.000)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
- Sociaal	337	1.752	2.778	3.707	1.218	-718
- Commercieel	2.381	1.215	795	1.036	346	51
Totaal	2.718	2.967	3.573	4.743	1.564	-667

Vanaf 2015 op basis van markwaarde in verhuurde staat; 2014 en eerder op basis van bedrijfswaarde

3 PROFESSIONELE ORGANISATIE IN CIJFERS

Tabel 15 Personeelsbezetting

	2017	2016	2015
Aantal fte peildatum 31 december 2017			
Formatie	63,90	63,15	52,93
Tijdelijk extra bezetting ⁵	22,50	8,44	
Totaal	86,40	71,59	52,93
Aantal fte's per 1.000 vhe's in 2017	7,16	6,40	5,33
Gemiddeld aantal fte 2017	67,73	61,48	54,38
Aantal werknemers per 31 december 2017	104	86	62
Formatie	76	63	61
Tijdelijk extra bezetting	28	23	1
Instroom (excl. stage)	33	33	7
Formatie	12	16	7
Tijdelijk extra bezetting ¹	21	17	
Uitstroom (excl. stage)	20	3	10
Formatie	8	3	
Tijdelijk extra bezetting ¹	12	8	
Aantal doorstromers (inclusief project ONE)	13	3	4
Aantal parttime medewerkers (binnen de formatie)	42	43	37
Aantal stagiaires	7	7	4
Gemiddeld ziekteverzuimpercentage	6,66%	6,13%	4,46%
Aantal langdurig zieke werknemers	10	6	4
Kort ziekteverzuimpercentage (excl. lang verzuim)	1,49%	2,02%	2,15%

Tabel 16 Personeelskosten (x € 1.000)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Totale personeelskosten ⁶	4.338	4.146	3.708	3.993	4.721	5.151

Tabel 17 Opleidingskosten (€)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Opleidingen	134.316	192.000	143.000	41.838	26.718	114.643

Zie bijlage 9 op pagina 136 voor een overzicht van gevolgde opleidingen.

⁵ De tijdelijke extra bezetting in 2017 is hoger dan in 2016. Dit komt naast de vervanging van de zes langdurig zieke medewerkers, door project ONE (implementatie nieuw primair systeem) én het realiseren van extra projecten inzake woningkwaliteit.

² Totaal van lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

4 EVENWICHTIGE VASTGOEDSTURING IN CIJFERS

Tabel 18 Onderhoudsuitgaven (x € 1.000*)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Directe onderhoudskosten	10.401	10.048	8.308	7.438	7.939	12.934
Toegerekende organisatiekosten	4.855	4.988	4.894	0	0	0
Totaal	15.256	15.036	13.202	7.438	7.939	12.934

*Bedragen uit de geconsolideerde jaarrekening

Tabel 19 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen

	2017	2016	2015
Nieuwe inschrijvingen	14.281	13.400	11.600
Uitschrijvingen ⁷	15.603	11.900	9.100
Actieve woningzoekers ⁸	15.793	12.400	13.600
% Actieve woningzoekers	23,88%	17%	18%

Tabel 20 Verhuringen (woningen en kamers)

	Breda	Alphen-Chaam	Overig (buiten kernwerkgebied)	Totaal
Woningen	589	24	132	745
- waarvan sociaal ⁹	497	20	48	565
- waarvan vrije sector ¹⁰	92	4	84	180
Studentenkamers	44	0	0	44
Totaal				789

In 2017 verhuurde Laurentius in totaal 789 keer een woning (sociaal + vrije sector) of kamers in alle gemeenten waar wij actief waren. In ons kerngebied, de gemeenten Breda en Alphen-Chaam, verhuurden we in 2017 in totaal 657 keer een woning, waarvan 613 woningen via *Klik voor Wonen* en 44 woningen via *Klik voor Kamers*. In de gemeente Breda verhuurden we 589 woningen, waarvan 497 sociaal en 92 in de vrije sector (huurprijs vanaf 710,68 euro). In de gemeente Alphen-Chaam 24 woningen, waarvan 20 sociaal en 4 in de vrije sector. In de gemeente Breda verhuurden we 44 studentenkamers/zelfstandige studentenwoningen.

In de gemeenten buiten ons kernwerkgebied verhuurden we in 2017 in totaal 132 woningen, waarvan 48 sociaal en 84 in de vrije sector.

De bijlagen 15 en 16 bevatten informatie uit Klik voor Wonen en Klik voor Kamers over de woonruimteverdeling van de woningen die zijn verhuurd in Breda en Alphen-Chaam. Door een instellingskeuze in de rapportagetool van Klik voor Wonen zijn zeven woningen niet correct weergegeven in de standaardrapportages. Dit betreft niet het aantal verhuringen, maar de inkomensgegevens van de woningzoekenden.

7 Zonder een woning te accepteren.

8 Dit zijn woningzoekenden die minimaal één keer per jaar op een aangeboden woning reageren.

9 Huurprijs tot en met 710,68 euro

10 Huurprijs meer dan 710,68 euro

Europese regelgeving

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.166 (prijsspeil 2017). De Europese richtlijn voor het aanbieden van sociale huurwoningen door woningcorporaties geeft aan dat we ten minste 80% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen (tot € 710,68) moeten aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen tot € 36.166.

Maximaal 10% van de vrijkomende sociale woningen zijn voor huishoudens met een belastbaar (gezamenlijk) jaarinkomen inkomen tussen € 36.166 en € 40.349 (prijsspeil 2017).

Nog eens 10% van de vrijkomende sociale woningen mogen woningcorporaties vrij (daarboven) toewijzen. Laurentius voldoet aan de voorgeschreven richtlijn.

Tabel 21 Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot 710,68 euro) in 2017

	Totaal	Inkomen tot € 36.165,-	Inkomen boven € 36.165,-
Breda	497	496 99,7 %	1 0,3 %
Alphen-Chaam	20	20 100 %	0 0 %
Overig (buiten kernwerkgebied)	48	45 93,7 %	3 6,3 %
Totaal	565	555 98,2 %	4 1,8 %

Passend toewijzen

In de Woningwet is de norm van passend toewijzen opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terechtkomen. Het gaat om potentieel huurtoeslaggerechtigden: huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2017: € 22.200 voor eenpersoons huishoudens, € 30.150 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en € 30.175 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd).

De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen, worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2017 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 592,55, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 635,05.

Woningcorporaties verhuren aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties ruimte te bieden voor uitzonderingssituaties.

In de gemeenten Breda en Alphen-Chaam hebben we tussen de verhuringen aan potentieel huurtoeslaggerechtigden in totaal één niet passende toewijzing. In de gemeenten buiten ons kernwerkgebied is eveneens één potentieel huurtoeslaggerechtigde niet passend gehuisvest. Met twee niet-passende toewijzingen op een totaal van 320 potentieel huurtoeslaggerechtigde nieuwe huurders voldoet het percentage passende toewijzingen in 2017 aan de norm met 99,4%.

Zie bijlage 16 op pagina 149 voor uitgebreide tabellen over de toewijzingen in 2017 naar inkomensgroep, huursegment en leeftijd.

Maatschappelijke opvang

De taakstelling van door de Bredase corporaties beschikbaar te stellen woningen voor huisvesting vanuit maatschappelijke opvang was in 2017 in totaal 85 woningen, waarvan 25 beschikbaar te stellen door Laurentius (30%). Het aantal aanvragen van instellingen bleef echter beperkt tot 20. Die hebben we allemaal kunnen huisvesten (een realisatie van 100%).

5 EFFECTIEVE SAMENWERKING

Tabel 22 Huisvesting vergunninghouders2017

Gemeente	Doel Laurentius	Realisatie Laurentius	Realisatie van het doel
Breda	73	72	Bijna (72/73)*
Alphen-Chaam	10	8	Bijna (8/10)
Roermond	4	0	Niet (0/4)
Helmond	1	0	Niet (0/1)

Tabel 23 Betrekken bewoners 2017

Thema- en regulieroverleg met Huurderskoepel Laurentius (HKL) (manager wonen)
Overleg met gemeenschappelijke huurderskoepels Breda (GHK)
Huurdersbijeenkomsten Wonen met Gemak
Themabijeenkomst bewonerscommissies
Voorlichting brandveiligheid seniorenpluswoningen (adviseur WWZ)
Werkgroep servicekosten (groen en schoonmaak)
Overleg Wonen+, met de vrijwilligers en de corporaties (teamleider sociaal beheer, wijkconsulent)
Overleg met de Stedelijke Geschillen Commissie Breda (SGB) (door managers wonen)
Overleg Buurkracht vrijwilligersnetwerk in de IJpelaar (adviseur WWZ)
Actieve bewoners (wijkconsulenten)
Aantal bewonerscommissies: 22

Tabel 24 Betrekken belanghouders gemeenten 2017

Gemeenten buiten ons kernwerkgebied, waar we bezit hebben
Beleidsoverleg gemeente Breda en de drie Bredase corporaties (medewerkers strategisch beleid)
Beleidsoverleg gemeente Alphen-Chaam (medewerker strategisch beleid)
Regiegroep Wijkimpuls Breda (gemeente en Bredase corporaties) (teamleider sociaal beheer)
Overleg afdeling Wmo (adviseur WWZ)
Projectgroep Energie Breda
Bestuurlijk Overleg Alliantie Breda (GHK, bestuurders gemeente Breda en de bestuurders van de drie Bredase corporaties)
Bestuurlijk Overleg gemeente Alphen-Chaam (bestuurders)
Uitvoeringsgroep Alliantie Breda (UG) (managersoverleg van de gemeente, de drie corporaties en de GHK)
Statushouderoverleg gemeenten en corporaties Breda (teamleiders verhuur)
Politie, wijkagenten
Brandweer
Gemeentelijke kredietbank

Tabel 25 Betrekken belanghouders woningcorporaties AlleeWonen en WonenBreborg

Overleg Managers Wonen Breda (OMW)
Directeurenoverleg Breda (de drie Bredase corporaties)
Overleg adviseurs Wonen Welzijn Zorg van de drie Bredase corporaties

Tabel 26 Betrekken belanghouders Wonen en zorg

Bestuurlijk OGGZ overleg (overleg geestelijke gezondheidszorg)
Overleg met SMO (sociaal maatschappelijke opvang)
Thema tafel: 'Regio Breda Vangt Op' (adviseur WWZ)
Overleg Wonen en zorg met gemeente en zorgpartijen (adviseur WWZ)
Werkgroep weer Thuis in de wijk (landelijke werkgroep, adviseur WWZ)

Tabel 27 Betrekken belanghouders Wonen en welzijn

Overleg met IMW en kredietbank (preventieve schuldhulpverlening)
Werkgroep/stuurgroep Buurtbemiddeling
Mass overleggen (maatschappelijk steunsysteem)
Regiegroep wijkimpuls
Overleg Wonen+
Initiatief Een held met geld
Overleg Hennep
Overleg Onrechtmatige bewoning
Overleg Handhaving

Tabel 28 Betrekken belanghouders Financiers

Autoriteit woningcorporaties (Aw)
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
Banken

Tabel 29 Betrekken belanghouders vaste aannemers

Evaluatie overleg met de contract aannemers gezamenlijk

6 LEDENRAAD

Eind 2017 bestond de ledenraad uit 20 leden (2016: 26):

Presidium

- de heer P.J. van Tilborg
- mevrouw J.M.G. Franken - de Visser
- de heer J.P. Nortier
- de heer C. Pieters

Leden

- mevrouw N. de Bruin-Huijzer
- de heer W.J. Ceelen
- de heer J.J. Foesenek
- mevrouw J.M.G. Franken - de Visser
- de heer L.A.C. Gabreels
- de heer J.H. Gouka
- de heer C.A. van Halteren
- de heer H.M. Hemmes
- mevrouw J. Kerssies - Wiechers
- mevrouw E.F.M. van den Maagdenberg
- mevrouw G.J.P. van den Maagdenberg
- de heer J.J.M. Neijenbuur
- mevrouw J. Nelson
- de heer J.P. Nortier
- mevrouw F.A. van Oosterhout
- de heer C. Pieters
- de heer M.P.J. Schippers
- de heer R. Stofkooper
- de heer J. Tas
- de heer F.A. van der Vorm

Verdrietig en verslagen namen de ledenraad, de directeur-bestuurder van Laurentius, de raad van toezicht van Laurentius en het bestuur van de huurderskoepel kennis van het overlijden van de heer A. Marijnissen en de heer H. Boerema. Zij zetten zich als lid van ledenraad jarenlang in voor Laurentius. Zij waren elk zeer betrokken bij Laurentius en bij hun eigen buurt.

De ledenraad heeft in 2017 besluiten genomen over:

- Nieuw ondernemingsplan 2017-2020 'Samen voor een thuis'
- Jaarverslag en jaarrekening 2016
- Decharge directeur-bestuurder en raad van toezicht over 2016
- Statutenwijziging 2017
- Verkoop buitengebied
- Begroting 2018



7 MANAGEMENT

In 2017 bestond het managementteam uit:

- Mevrouw M.T. (Marie-Thérèse) Dubbeldam-Ooms MRE, directeur-bestuurder;
- Mevrouw drs. M.W. (Mara) van der Lans MSRE, manager Wonen;
- Mevrouw drs. M.C. (Marleen) Kloppers RA, manager Bedrijfsvoering a.i.;
- De heer mr. P.P.C. (Paul) Ermers, bestuurssecretaris.

De directeur-bestuurder nam in MT-verband in 2017 besluiten over o.a. de volgende onderwerpen (opgesomd in het perspectief van het (be-)sturingskader 2017):

1. Woningwet, BtIV, statuten, reglementen en overige regelgeving

- Statutenwijziging Laurentius
- Statutenwijziging Laurentius Holding B.V. en Laurentius Energie B.V.
- Scheidingvoorstel DAEB en niet DAEB

2. Actualisatie Plan van Aanpak 2016

- Voortgang verkoop bezit buiten het kernwerkgebied
- Verkoop diverse bedrijfsruimten
- Voortgang uitvoering plan van aanpak

3. Ondernemingsplan 2017 – 2020, Samen voor een thuis

- Procuratie
- Jaarverslag 2016
- Huurbeleid 2017
- Ondernemingsplan 2017 – 2020 'Samen voor een thuis'
- Klik voor Wonen
- Stedelijke geschillencommissie
- Wijkbijeenkomsten
- Communicatiestrategie
- Aanstelling buurtbeheerder en zorghuismeester
- Samenwerkingsovereenkomst Verduurzaming Amernet
- Duurzaamheidsbeleid
- Aedes-benchmark

4. Portefeuillestrategie

- Beleid en complexbeheerplannen zorgvastgoed

5. Begroting

- Begroting 2018

6. In Control Raamwerk, intern auditplan en auditverslagen

- Auditverslagen en hun opvolging
- Calamiteitenplan
- Kwartaalrapportages
- Inkoopbeleid vastgoed en onderhoud
- Risicomanagement en compliance
- Procedure complexgewijze verkoop
- Actualisatie werkprocedures
- Stuurgroep Compliance
- Werkgroep Algemene Verordening Gegevensbescherming
- Auditplan 2018-2019



7. Treasurystatuut en verbindingsstatuut
 - Treasury statuut
 - Treasury jaarplan 2018
8. Beleidsplan Informatisering & Automatisering
 - Outsourcing ICT
 - Data op orde
 - Selectie en projectmatige implementatie nieuw primair systeem inclusief nieuw document managementsysteem
9. Strategische personeelsplanning
 - Behouden vitaliteit oudere werknemers
 - Ontwikkeling van het managementteam
 - Ontwikkeling teamleiders
 - Formatie
10. Belanghoudersbeleid
 - Belanghoudersbeleid
11. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels
 - Aanvulling prestatieafspraken Alliantie Breda
 - Prestatieafspraken gemeente Alphen-Chaam 2018-2022
 - Resultaten formatietoets en organisatiescan
12. Aanbevelingen uit het visitatierapport, accountantsverslagen en managementletters
13. Toezichts- en oordeelsbrief Aw
 - Voortgang uitvoering plan van aanpak.
14. Risicobeoordeling WSW
 - Risicobeoordeling 2017 WSW

8 ONDERNEMINGSRAAD

Eind 2015 bestond de ondernemingsraad uit:

- De heer drs. M.H.J. (Ties) Teeuwen, voorzitter
- Mevrouw T.E.J. (Tamara) Schouwenaars
- Mevrouw W.E.H. (Wilma) Martens
- De heer R.P.H. (Roel) de Jong
- Mevrouw L. (Leontine) Klaase

De directeur-bestuurder heeft in 2017 met de ondernemingsraad overlegd over de volgende onderwerpen:

- Agenda OR 2017
- De bedrijfseigen regeling en de invulling van kaderbepalingen in de Cao
- Periodiek medisch onderzoek (PMO)
- Plan van aanpak naar aanleiding van de Risico-inventarisatie en –evaluatie (RIE) en het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO), 2016 – 2019
- OR-verkiezingen
- De formatietoets en de strategisch personeelsplanning
- Verkoop bezit buiten Breda en Alphen-Chaam
- Reglement Ondernemingsraad
- Ontwikkelingen Informatisering en Automatisering, waaronder de I&A-visie, het nieuwe primaire informatiesysteem en de outsourcing van het serverpark
- Begeleidingsplan ONE

In alle vergaderingen waren vaste bespreekpunten: personeelsontwikkeling en stand van zaken van verschillende juridische procedures.

Desgevraagd door de directeur-bestuurder heeft de ondernemingsraad in 2017 ingestemd met:

- De bedrijfseigen regeling per 1 januari 2017
- Het plan van aanpak RIE
- Het gebruik van de Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) voor nieuwe en ingehuurde medewerkers
- De benoeming van de preventiemedewerker

Desgevraagd door de directeur-bestuurder heeft de ondernemingsraad in 2017 haar advies gegeven over:

- De benoeming van een nieuw lid van de raad van toezicht (positief advies)
- Het vervangen van het huidige primair informatiesysteem, waarbij de ondernemingsraad onder meer aandacht vraagt voor de personele bezetting en voor een goede communicatie gedurende de implementatie (positief advies).
- Het voorstel voor de vervanging van bestaande randapplicaties rond Dynamics Empire (geen inhoudelijk advies omdat het voorstel opgesteld en gedragen werd door een interne werkgroep).

Desgevraagd door de raad van toezicht heeft de ondernemingsraad in 2017 haar advies gegeven over:

- De herbenoeming van Marie-Thérèse Dubbeldam (positief advies)



9 WERKNEMERS

Vaste formatie en flexibele schil

In het jaarverslag rapporteren we naast de vaste formatie voor het eerst ook de flexibele schil, de tijdelijke extra bezetting.

Deze flexibele schil kent de volgende aanleidingen:

1. Vervanging vaste medewerkers die (bijna) volledig in project ONE actief zijn (projectmatige implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem Dynamics Empire).
2. Tijdelijke aanvulling op formatie in door uitvoering van extra projecten inzake woningkwaliteit.
3. Vervanging langdurig zieke medewerkers.

Wijzigingen in formatie en flexibele schil brachten in 2017 (en 2016) een bovengemiddelde dynamiek in de organisatie. Denk aan het inwerken en begeleiden van nieuwe collega's, de werving en selectie en de verwerking in de personeels- en salarisadministratie.

Er werkten bij Laurentius op 31 december 2017 104 werknemers. Hiervan maakten 76 werknemers deel uit van de formatie -vaste bezetting- van Laurentius (2016: 63). De flexibele schil bevatte eind 2017 28 werknemers (2016: 23). Binnen de formatie had 55% van de werknemers een parttime dienstverband. Omgerekend naar fte's had Laurentius eind 2017 per duizend verhuureenheden 7,16 fte (2016: 6,4 fte).

Instroom en uitstroom formatie

In totaal stroomden 12 nieuwe werknemers in 2017 in, in de formatie van Laurentius (2016: 16). Zeven werknemers ter vervanging van werknemers die eerder zijn vertrokken of doorgestroomd naar een andere functie. Vijf werknemers als uitbreiding in de formatie op een bestaande of in een nieuwe functie.

In 2017 gingen acht werknemers van de formatie uit dienst (2016: 3). Twee werknemers gingen met pensioen. Drie werknemers gingen op eigen initiatief uit dienst en drie werknemers vertrokken op initiatief van Laurentius.

Instroom en uitstroom flexibele schil

De totale instroom in de flexibele schil bedroeg 21 werknemers (2016: 17). Eén tijdelijke werknemer verving een werknemer die tijdelijk intern een andere functie vervulde. Twee tijdelijke werknemers ondersteunden tijdelijk in het reguliere werk. Zeven tijdelijke werknemers vervingen zieke werknemers.

Elf tijdelijke werknemers ondersteunden in projectactiviteiten of vervingen vaste werknemers die tijdelijk in een project werkzaam waren. Het betrof projecten zoals implementatie van het primaire informatiesysteem en het verbeteren van de woningkwaliteit.

De uitstroom van de flexibele schil bedroeg 12 werknemers in 2017 (2016: 8). Zes tijdelijke werknemers ondersteunden in 2016 en begin 2017 diverse projecten zoals: scheiding DAEB niet-DAEB, invoering TMS –taxatie management systeem/invoering marktwaarde verhuurde staat en het beschrijven & vastleggen van procedures. Zes tijdelijke werknemers vervingen zieke werknemers.

Doorstroom

In 2017 groeide één werknemer intern door naar een andere functie. Daarnaast gaven 12 werknemers tijdelijk hun eigen functie grotendeels uit handen om zich volledig te richten op de implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem.

Stages

De jeugd heeft de toekomst! Wij nemen hen graag mee in de mooie wereld van de volkshuisvesting en zij verrijken ons met hun frisse blik, nieuwe inzichten en innovatieve ideeën. In 2017 investeerde Laurentius in het opleiden en begeleiden van 7 studenten. Eén student bij de staf en zes studenten binnen de afdeling wonen.

Ziekteverzuim & Arbozaken

Het verzuimpercentage was in 2017 6,66% (2016: 6,13%). Dit is inclusief het langdurig verzuim en exclusief het zwangerschapsverlof. Het kortdurende verzuim percentage is 1,49%.

In 2017 waren 10 werknemers langdurig ziek, waarvan 4 werknemers lopende 2017 zijn hersteld. In drie van de tien langdurige verzuimgevallen was de aanleiding deels werk gerelateerd, de overige zeven langdurige verzuimgevallen kennen een andere oorzaak, gelegen in de privésfeer en/of de gezondheid van de werknemer.

Aanvullend op de reguliere interne verzuimbegeleiding, door leidinggevende en P&O, investeren we aanvullend in gespecialiseerde externe begeleiding via de arbodienst¹¹. Per kwartaal vindt afstemming met de arbodienst plaats in het sociaal medisch teamoverleg, we lieten in 2017 diverse werkplekonderzoeken verrichten om RSI klachten te voorkomen en bij langdurige verzuimgevallen leverde de arbodienst aanvullende psychologische begeleiding. Externe coaching passen we toe bij lopende verzuimsituaties tijdens de re-integratie periode. De gedeeltelijk zieke werknemer keert terug in de werksituatie en met een aantal coaching gesprekken worden nieuwe inzichten en nieuwe gedrag verankert. We zetten externe coaches of de arbodienst ook regelmatig preventief in om verzuim te voorkomen.

In 2017 benoemden we intern een nieuwe preventiemedewerker benoemd goedkeuring van de ondernemingsraad. Taak van deze preventiemedewerker is vooral uitvoeren van het plan van aanpak dat we hebben opgesteld na de Risico-inventarisatie & Evaluatie en het Periodiek Medisch Onderzoek, beide uitgevoerd in 2016. Denk aan maatregelen ter bevordering van de gezondheid en de inzetbaarheid van onze werknemers zoals de cursus Fit & Slank, het stimuleren van staand werken, fruit op de werkvloer en een bijdrage aan een fitnessabonnement.

Investeren in medewerkers

Laurentius is een lerende organisatie met als drive: *de professional in zijn kracht*. Als onderdeel hiervan investeerde Laurentius in 2017 € 134.316,- (2016: € 192.000,-) in opleidingen, trainingen en ontwikkeling van vaardigheden. Twee werknemers startten daarnaast met externe coaching ter versterking van hun ontwikkeling en functioneren.

In 2017 volgden werknemers van Laurentius onder meer de volgende opleidingen en trainingen:

- Training persoonlijk leiderschap
- Leiderschapstraining voor middenkader inclusief individuele coaching
- Moderne bedrijfsadministratie
- Training risicomanagement en gedragsverandering
- Leergang Corporatie Financiën
- Masterprogramma Projectmanagement
- Masterclass woningwet compliance
- Overtuigende beleidsnotities schrijven
- Training: Medehuur, samenwonen, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies?
- Basis 2 cursus NEN 2767 – 1 voor bouwkundig inspecteurs

¹¹ Laurentius werkt samen met Arbo Unie.



- Data science professional
- Privacy- en gegevensbescherming voor woningcorporaties
- Training wet- en regelgeving beleid rondom asbest
- Fit & Slank training (in de lunchpauze als interventie na het periodiek medisch onderzoek 2016)

Daarnaast namen werknemers deel aan landelijke activiteiten en themadagen van Aedes¹², seminars, congressen, kennisdagen en dergelijke. Hiermee versterken we onze inhoudelijke kennis en vaardigheden, faciliteren we werknemers in hun professionalisering en versterken we ons netwerk.

Zie ook bijlage 3 pagina 127 voor meer informatie.

¹² Aedes: de landelijke vereniging van woningcorporaties

10 RAAD VAN TOEZICHT

In 2017 bestond de raad van toezicht uit:

Naam	Dhr. G.F. Bloemink (Gerrit) tot 1 juli 2017
Geboortejaar	12 juni 1947
Functie in de raad	Lid, voorzitter van de auditcommissie
Expertise	Bedrijfseconomie en financiën
Benoemd	Juni 2012
Aftredend	Juni 2017
Beroep	Zelfstandig adviseur / gepensioneerd registeraccountant
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Lid raad van commissarissen bij woningstichting De Veste • Bestuurslid van de stichting Holland Ghana Foundation • Bestuurslid bij het Aboriginal Art Museum in Utrecht • Lid Stuurgroep Maatschappelijk Betrokken Ondernemen, Leusden • Bestuurslid golfvereniging Edda Huzid

PE-punten	
Gehaald in 2015	8
Gehaald in 2016	2
Totaal	10
Norm 2015 en 2016	10

Naam	Dhr. ing. V.C.A. Reijers (Vincent)
Geboortejaar	23 augustus 1951
Functie in de raad	Lid op voordracht van de Huurderskoepel, lid van de auditcommissie
Expertise	Vastgoedontwikkeling, ruimtelijke ordening, beheer en duurzaamheid
Herbenoemd	1 juli 2017
Aftredend	1 juli 2021 (niet herbenoembaar)
Beroep	Zelfstandig adviseur project- en procesmanagement architectuur en stadsontwikkeling
Nevenfuncties	Bestuurslid van twee verenigingen van eigenaren in Amsterdam
PE-punten	
Gehaald in 2017	0
Jaarnorm	5



Naam Mevr. mr. D.S.N. Bakker-van den Berg (Denise)
Geboortejaar 13 mei 1973
Functie in de raad Vicevoorzitter, voorzitter van de remuneratiecommissie
Expertise Wet- en regelgeving; juridische zaken, arbeidsverhoudingen
Herbenoemd 1 juli 2017
Aftredend 1 juli 2021 (niet herbenoembaar)
Beroep Advocaat
Nevenfuncties

- Voorzitter raad van commissarissen Jutphaas Wonen, Nieuwegein
- Lid raad van toezicht Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening tot 1 april 2018
- Vicevoorzitter Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
- Lid raad van toezicht Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuvelland, WereldKidz Zeist

PE-punten

Gehaald in 2017 23
Jaarnorm 5

Naam Mevr. M.J.P. Hesén MBA (Marina) vanaf 1 juli 2017
Geboortejaar 12 januari 1958
Functie in de raad Lid op voordracht van de Huurderskoepel
Expertise Volkshuisvesting, huurdersvraagstukken, huurdersparticipatie
Benoemd 1 juli 2017
Aftredend 1 juli 2021 (herbenoembaar)
Beroep Voorzitter raad van bestuur RIBW Brabant
Nevenfuncties -

PE-punten

Gehaald in 2017 4
Jaarnorm 2

Naam P.M. Knuvers (Peter) vanaf 1 juli 2017
Geboortejaar 16 juni 1963
Functie in de raad Voorzitter auditcommissie
Expertise Bedrijfseconomie en financiën
Benoemd 1 juli 2017
Aftredend 1 juli 2021 (herbenoembaar)
Beroep Interim manager – verandermanager
Nevenfuncties

- Kwaliteitscommissie NOAB
- Lid Raad van Toezicht Zuidzorg
- Lid Raad van Toezicht Stichting Steunfonds de Kempen

PE-punten

Gehaald in 2017 8
Jaarnorm 2

Naam Dhr. drs. B.J.H. Straatman (Bart)



Geboortejaar	3 oktober 1956
Functie in de raad	Voorzitter, lid van de remuneratiecommissie
Expertise	Marketing, organisatieontwikkeling, bedrijfseconomie
Benoemd	1 juli 2013
Herbenoemd	1 juli 2016
Aftredend	Juni 2020 (niet herbenoembaar)
Beroep	
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid raad van commissarissen Van Spaendonck Groep BV, Tilburg• Voorzitter bestuur BredaPhoto, Breda
PE-punten	
Gehaald in 2017	8
Jaarnorm	5

Als **toezichthouder** keurde de raad goed:

- het treasury-statuuut en het treasury-jaarplan
- het Auditplan 2018 en 2019, de I&A-visie 2017-2020 en het belanghoudersbeleid
- het nieuwe ondernemingsplan 2017 – 2020 ‘Samen voor een thuis’
- de verkoop van het bezit buiten het kernwerkgebied.
- de begroting 2018
- de prestatieafspraken met de gemeente Alphen-Chaam 2018-2022 en de aanvulling op prestatieafspraken Alliantie Breda
- het Jaarverslag 2016
- de jaarrekeningen 2016 van Laurentius Holding BV; Laurentius Energie BV; Laurentius Participaties BV en Laurentius Project II.
- wijziging van de statuten en het bestuursreglement van Laurentius
- statuten wijziging van Laurentius Holding B.V. en Laurentius Energie B.V.
- Addendum Reglement financieel beleid en beheer (Rfbb)

Als **toezichthouder** besprak de raad:

- de oordeelsbrief 2016 van de Autoriteit woningcorporaties
- de evaluatie In Control Raamwerk en risicomanagement en de ontwikkeling van een nieuw toezichtkader van de raad
- Bespreken van de managementletter 2017 van PwC met de accountant
- Bespreken van het accountantsverslag 2016
- Bespreken financiële risico's met de accountant

De raad **adviseerde** de directeur-bestuurder over:

- Aanpak en voortgang verkoop bezit buiten het kernwerkgebied en verkoop (Warm) Hartje Eindhoven
- Voortgang juridische procedures
- Organisatieontwikkeling: resultaten formatietoets en organisatiescan
- Voortgang verkoop bezit buiten het kernwerkgebied en verkoop (Warm) Hartje Eindhoven
Maandelijks hebben voorzitter en directeur-bestuurder klankbord gesprekken.

De raad **besloot** tot:

- (Her) benoeming van vier leden van de raad van toezicht
- Herbenoeming directeur-bestuurder

De raad verrichtte de jaarlijkse **zelfevaluatie** met externe begeleiding.

Externe contacten

(Een de legatie van) de raad sprak in 2017 in verschillende frequenties met (vertegenwoordigers van) het WSW, de Aw, huurderskoepel, het presidium van de ledenraad en de gemeenten Breda en Alphen-Chaam.



11 AUDITCOMMISSIE

De auditcommissie is een vaste commissie van de raad van toezicht. Zij ondersteunt en adviseert de raad bij het toezicht op:

- a. De interne controle en risicobeheersing;
- b. De naleving van richtlijnen en voorschriften van externe toezichthouders;
- c. De controle door en de relatie met de externe accountant;
- d. De informatieverschaffing voor de financiële planning, voortgang en verantwoording van resultaten (intern als extern) en binnen de planning en control-cyclus;
- e. De continuïteit en betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking;
- f. De financiering van het totale concern en de treasury activiteiten.

Leden van de auditcommissie zijn Peter Knuvers (voorzitter, vanaf 1 juli 2017) en Vincent Reijers (lid). In 2017 vergaderde de auditcommissie vijfmaal (2016: 3). Gerrit Bloemink was voorzitter van de auditcommissie tot 1 juli 2017.

In mei besprak de auditcommissie met de directeur-bestuurder en de accountant de jaarrekening 2016 van Laurentius, de jaarrekeningen 2016 van de verbindingen van Laurentius en het accountantsrapport 2016.

In november 2017 besprak de commissie de begroting 2018.

Andere onderwerpen die de commissie in 2017 besprak waren:

- Uitgevoerde audits
- Opvolging aanbevelingen uit de audits en aanbevelingen PwC
- Stand van zaken verkoop complexen buiten het kernwerkgebied
- Stand van zaken jaarverslag en jaarrekening
- Treasurystatuut en treasury-jaarplan
- Verkoop Hartje Eindhoven
- Jaarverslag 2016 met de accountant
- Onderbouwing goedkeuringsaanvragen verkoop bezit buiten het kernwerkgebied
- Achtervangposities na verkoop bezit buiten het kernwerkgebied
- Liquiditeitsontwikkeling van na verkoop bezit buiten het kernwerkgebied
- Managementletter met de accountant
- Begroting 2018
- Stand van zaken In Control Raamwerk
- Inkoopbeleid
- Kwartaalrapportages en liquiditeitsprognoses.

12 SELECTIE- EN REMUNERATIECOMMISSIE

De remuneratiecommissie is een vaste commissie van de raad van toezicht. Leden van deze commissie zijn Denise Bakker (voorzitter) en Bart Straatman (lid).

De selectie- en remuneratiecommissie heeft deze taken:

- a. het voorstellen van de profielschets en de benoemingsprocedure voor de leden van de raad van toezicht en de directeur-bestuurder;
- b. het voorstellen van de beloning van de directeur-bestuurder en de raad van toezicht binnen de kaders van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- c. het voorstellen van de prestatiecriteria voor de beoordeling van directeur-bestuurder, inclusief de toepassing/toetsing van die criteria;
- d. het voeren van plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder, op basis van de met de directeur-bestuurder gemaakte prestatieafspraken;
- e. het maken van het remuneratierapport in het jaarverslag. Daarin staat het verslag van de manier waarop het beoordelings- en beloningsbeleid in het verslagjaar in de praktijk is gebracht. Daarbij hoort ook een overzicht van het beloningsbeleid voor de komende jaren.

De remuneratiecommissie heeft in 2017 drie maal gesproken over de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder, haar prestaties en haar beloning.

Zie ook paragraaf 14.9 op pagina 112 waar we de beloning van de directeur-bestuurder verantwoorden.

13 HUURDESKOEPEL

De Huurderskoepel Laurentius (HKL) is een van Laurentius onafhankelijke vereniging waar alle bewoners van Laurentius gratis lid van kunnen worden. De HKL behartigt de algemene belangen van alle bewoners van Laurentius. Uitgangspunten van de HKL zijn kwalitatief en betaalbaar wonen, leefbaarheid en een veilig en duurzaam woonklimaat voor iedereen, ongeacht inkomen of maatschappelijke positie. Daarnaast vindt de HKL het belangrijk dat bewoners zelf ook verantwoordelijkheid nemen voor het woonklimaat in hun wijk. Dit alles wil zij bereiken door service te verlenen, ontmoetingen te organiseren en speerpunten te formuleren voor overleg met de directie. Zij overlegt met Laurentius en geeft gevraagd en ongevraagd advies.

Eind 2017 bestond het bestuur van de Huurderskoepel Laurentius uit:

- De heer J. Dekkers (Jan), voorzitter
- De heer J. Bindels (John), penningmeester
- De heer J. Mathijssen (Jack), secretaris
- De heer W. Rijvers (Wim), bestuurslid
- Mevrouw B.D. Klip-Pieterse, (Jeanne), bestuurslid

Bij de reguliere overleggen (circa zes per jaar) is namens Laurentius de manager Wonen aanwezig. Afhankelijk van de agenda is ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de medewerker strategisch beleid of een andere medewerker van Laurentius aanwezig. Naast de reguliere overleggen waren er in 2017 extra overleggen tussen (een delegatie van) de HKL en functionarissen van Laurentius en heeft de HKL deelgenomen aan een aantal werkgroepen.

In 2017 vroeg Laurentius de HKL om haar zienswijze op:

- De koper van de complexgewijze vastgoed in het buitengebied.
- De HKL gaf op de koper een positieve zienswijze.

In 2017 vroeg Laurentius de HKL advies over:

- Huurverhoging per 1 juli 2017.
- Het advies van de HKL was positief.
- Buurtbeheerders en zorghuismeester.

De HKL gaf hierop twee adviezen. De HKL adviseerde positief op het aanstellen van de zorghuismeester en negatief op het aanstellen van de buurtbeheerder. De voorwaarden die zij hier aan verbonden, gaf de manager Wonen in samenspraak met de teamleider Sociaal Beheer en de adviseur Wonen, Zorg en Welzijn reden de huismeesters en buurtbeheerders uit de servicekosten te halen en in dienst te laten treden zonder de huurders ervoor te laten betalen.

In coproductie stelden we met de HKL de volgende documenten op:

- Prestatieafspraken Alphen-Chaam
- Allonge 2018 prestatieafspraken Alliantie Breda
- Concept duurzaamheidsbeleid

Over het volgende document spraken we met de HKL:

- Onderhoudsbegroting 2018

In de volgende werkgroepen van Laurentius zaten ook vertegenwoordigers uit de HKL:

- Werkgroep aanbesteding Schoon- en Groen-onderhoud
- Werkgroep Uitbesteding collectieve warmtelevering

Overige onderwerpen die in het overleg in 2017 informatief aan de orde kwamen (niet uitputtend):

- Voortgang Lean-projecten
- Communicatie
- Statuten HKL

De HKL deed mee aan de volgende trainingen:

- Duurzaamheid in de praktijk
- Excursie Amercentrale

De HKL was betrokken bij de werving en selectie van twee leden van de raad van toezicht. Ieder jaar stelt Laurentius de HKL een budget ter beschikking van circa 20.000 euro. In 2017 wendde de HKL € 17.627,48 euro aan (2016: 15.173 euro). Daarnaast nam Laurentius de kosten voor (aanpassingen van) de website, flyers, ontwerp logo, kosten van papier en printen en trainingen voor haar rekening.

14 BEWONERSCOMMISSIES

In 2017 waren de volgende bewonerscommissies actief bij Laurentius:

Wijkteam Noordoost	Wijkteam Zuidwest
<p><i>Brabantpark</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eekhoornstaete • Voorvang • Parkstaete <p><i>Heusdenhout</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bergschot (12 hoog) • Bergschot, Sterrebos, Kemelstede (6 hoog) • Bisschopshoeve • Molenley • Weilustlaan • Wisselaar • Puyenbroeck 	<p><i>Overakker</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anders Wonen voor Ouderen • HADABECO (Hamelakker en Damiaan) • Iepstede <p><i>Boeimeer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Breeroo <p><i>Heuvel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De Kroon <p><i>Princenhage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ambachtenlaan
Wijkteam Zuidoost	
<p><i>Bavel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De Voore • Nieuw Wolfslaar • Bavel • Wolfslaar Wachters II 	
<p><i>Ijpelaar</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen Doen (Doenradestraat) • De Zorgvliet (Zorgvlietstraat) • Stack 	

Laurentius besprak de volgende onderwerpen met bewonerscommissies:

- Samenwerking BC-actieve bewonersgroep/opnieuw vormgeven BC/oprichting nieuwe BC
- Samenwerking BC-VVE
- Rol/taken BC en leden werven.
- Communicatie
- Werkafspraken aanleveren begroting/uitkeren jaarlijkse bijdrage
- Leefbaarheid en Inrichten ontmoetingsplek/organiseren koffieochtend
- Containerruimte en Scootmobielruimte
- Ondergrondse restafvalcontainers/sluiting stortkokers/plastic containers
- Groenonderhoud, glasbewassing, schoonmaak, buitenverlichting
- Brandveiligheid/anti-inbraakvoorzieningen
- Onderhoud/schilderen tuinmeubilair/verstrekken hogedrukreiniger/liften
- Nieuwsbrief/publicatieborden
- Jeu de boulesbaan en belevenistuin
- Aanzien algemene ruimtes/aanzien woonomgeving/parkeren
- Samenhang bewoners versterken/ burendag
- Buurtpreventie
- Buurtbeheerders en woonzorgbeheerders

15 AEDES-BENCHMARK

Relatieve positie van Laurentius ten opzicht van de groep woningcorporaties met 5.000 tot 10.000 verhuureenheden (jaarlijks door Aedes gebaseerd op gegevens uit het jaar voorafgaand aan het verslagjaar).

Per prestatieveld kent de Aedes-benchmark drie klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse een derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. Aedes zet alle corporatieresultaten van hoog naar laag achter elkaar. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C.

	2017	2016	2015	2014
Integrale benchmarkpositie	AB	BC	CA	BC
Prestatieveld Kwaliteit	2017	2016	2015	2014
Relatieve positie Huurdersoordeel	B	C	B	B
Relatieve positie Nieuwe huurders	A	B	B	C
Huurderstevredenheidscijfer	7,9	7,4	7,5	
Relatieve positie Huurders met reparatieverzoek	C	C	C	B
Huurderstevredenheidscijfer	7,2	7,2	7,3	-
Relatieve positie Vertrekkende huurders	B	B	A	-
Huurderstevredenheidscijfer	7,6	7,2	7,7	-
Gemiddelde huurderstevredenheidscijfer	7,6	7,3	7,5	-
Prestatieveld Bedrijfslasten	2017	2016	2015	2014
Relatieve positie Bedrijfslasten	A	A	C	C
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen vhe	€ 730	€ 763	€ 1.117	€ 1.584
Ontwikkeling bedrijfslasten t.o.v. vorig jaar	€ -33	-€ 354	-€ 467	-
Prestatieveld Beschikbaarheid en betaalbaarheid	2017	2015	2016	2015
<i>Betalbaarheid</i>				
Huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit)	€ 643	€ 541	€ 558	€ 542
Huur / maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit)	72,30%	71,50%	71,50%	69,20%
<i>Beschikbaarheid</i>				
Ontwikkeling betaalbare voorraad	-4,90%	-4,80%	-4,80%	-0,66%
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	-7,7%	+0,8%	+0,82%	-0,53%
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	32,8%	23,20%	-	-
<i>Huisvesten doelgroepen</i>				
Toewijzingen aan doelgroep huurtoeslag	47,00%	79,60%	79,60%	74,80%
Toewijzingen aan doelgroep sociale huur	51,10%	19,30%	19,30%	19,50%

16 WOONRUIMTEVERDELING VIA KLIK VOOR WONEN

De bijlagen 16 en 17 bevatten informatie uit Klik voor Wonen en Klik voor Kamers over de woonruimteverdeling van de woningen die zijn verhuurd in Breda en Alphen-Chaam. Door een systeemfout in de rapportagetool van Klik voor Wonen zijn zeven woningen niet meegenomen in de standaardrapportages. Dit betreft niet het aantal verhuringen, maar de inkomensgegevens van de woningzoekenden.

Tabel 30 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst 2017

Gemeente	Eigen gemeente		Niet-eigen gemeente		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Alphen-Chaam	13	54,2%	11	45,8%	24
Breda	446	78,9%	119	21,1%	565

Tabel 31 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode 2017

Gemeente	Inschrijfduur		Geen inschrijfduur		Bemiddeling		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Alphen-Chaam	19	79,2%	2	8,3%	3	12,5%	24
Breda	359	63,5%	105	18,6%	101	17,9%	565

Tabel 32 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse 2017

Gemeente	Doelgroep	Niet Geliberaliseerd						Geliberaliseerd		Totaal	
		Goedkoop		Betaalbaar		Bereikbaar		Vrije sector		Aantal	%
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair			15	100%					15	62,5%
	Secundair			2	40%	3	60%			5	20,8%
	Middeninkomen							1	100%	1	4,2%
	Hoog inkomen							3	100%	3	12,5%
	subtotaal				17	70,8%	3	12,5%	4	16,7%	24
Breda	Primair	11	3,6%	291	95,7%	2	0,7%			304	53,8%
	Secundair			17	10,2%	149	89,8%			166	29,4%
	Middeninkomen			1	3,0%	5	15,2%	27	81,8%	33	5,8%
	Hoog inkomen			1	1,6%			61	98,4%	62	11,0%
	subtotaal	11		310		156		88	15,6%	565	100%
Totaal		11	1,9%	327	55,5%	159	27,0%	92	15,6%	589	

Tabel 33 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie 2017

Gemeente	Doelgroep	Tot 23 Jaar		Vanaf 23 tot 65 jaar		Vanaf 65 jaar en ouder		Totaal	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair			10	66,7%	5	33,3%	15	62,5%
	Secundair			4	80,0%	1	20,0%	5	20,8%
	Middeninkomen			1	100,0%			1	4,2%
	Hoog inkomen			2	66,7%	1	33,3%	3	12,5%
	subtotaal			17	70,8%	7	29,2%	24	4,1%
Breda	Primair	23	7,6%	219	72,0%	62	20,4%	304	53,8%
	Secundair	1	0,6%	124	74,7%	41	24,7%	166	29,4%
	Middeninkomen			24	72,7%	9	27,3%	33	5,8%
	Hoog inkomen			48	77,4%	14	22,6%	62	11,0%
	subtotaal	24	4,2%	415	73,5%	126	22,3%	565	95,9%
Totaal		24	4,1%	432	73,3%	133	22,6%	589	100%

Tabel 34 Wachtijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse 2017 (gemiddelde wachttijd bij acceptatie in jaren)

Gemeente	Doelgroep	Niet Geliberaliseerd								Geliberaliseerd		Totaal	
		Goedkoop		Betaalbaar < 1 ^e ATG		Betaalbaar 1 ^e - 2 ^e ATG		Bereikbaar		Vrije sector			
		Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren	Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren	Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren	Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren	Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren	Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren
Alphen-Chaam	Primair			5,9	0,5	5,1	1,4					5,7	0,8
	Secundair			4,7	0,0			3,8	1,1			4,2	0,6
	Middeninkomen									0,6	0,2	0,6	0,2
	Hoog inkomen									0,1	0,2	0,1	0,2
subtotaal			5,7	0,4	5,1	1,4	3,8	1,1	0,3	0,2	4,4	0,7	
Breda	Primair	0,4	0,2	4,4	1,4	3,9	1,7	4,8	3,4			4,2	1,4
	Secundair			5,5	1,4			5,2	1,3			5,2	1,3
	Middeninkomen			2,8	0,2			3,1	0,8	5,2	1,2	4,8	1,1
	Hoog inkomen			0,9	0,0					3,7	0,8	3,6	0,8
subtotaal	0,4	0,2	4,5	1,4	3,9	1,7	5,1	1,3	4,2	1,0	4,5	1,3	
Totaal Klik	0,4	0,2	4,5	1,3	4,1	1,7	5,1	1,3	4,0	0,9	4,5	1,3	

Tabel 35 Wacht- en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en woningtypen 2017

Gemeente	Doelgroep	Seniorenpluswoning		Appartement met lift		Appartement zonder lift		Beganegrondwoning		Eengezinswoning		Groepswooning	
		Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd
Alphen-Chaam	Primair			0,0	0,0	7,8	0,0	7,8	0,4	5,4	1,5		
	Secundair									4,2	0,6		
	Middeninkomen									0,6	0,2		
	Hoog inkomen							0,0	0,0	0,2	0,2		
Subtotaal				0,0	0,0	7,8	0,0	5,9	0,3	4,0	1,0		
Breda	Primair	3,7	0,8	5,1	1,6	3,3	1,4	3,8	0,8	4,4	1,6	0,2	0,0
	Secundair	5,7	0,9	5,1	0,9	3,4	1,0	7,4	0,1	5,2	2,0		
	Middeninkomen	7,1	0,1	4,4	1,1	3,1	0,0	6,7	2,5	5,0	1,3		
	Hoog inkomen	5,0	0,5	2,9	0,3	0,0	0,0	3,7	3,7	5,4	2,2		
Subtotaal	4,7	0,8	4,7	1,2	3,2	1,3	4,6	0,9	4,9	1,8	0,2	0,0	
Totaal	4,7	0,8	4,7	1,2	3,5	1,2	4,7	0,8	4,8	1,7	0,2	0,2	

Tabel 36 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachttijd toewijzingsmethodiek 2017

Gemeente	Aanbiedgraad/ Wachttijd	Inschrijfduur	Geen inschrijfduur	Bemiddeling	Totaal
Alphen- Chaam	Aanbiedgraad	2,4	6,0	1,0	2,5
	Wachttijd	5,6	0,0	0,0	4,4
Breda	Aanbiedgraad	3,6	5,0	1,4	3,5
	Wachttijd	6,0	2,2	1,6	4,5

Tabel 37 Weigeringen per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie 2017

Gemeente	Doelgroep	Woning gerelateerd		Persoon gerelateerd		Huurprijs gerelateerd		Niet gereageerd		Totaal	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair	7	35,0%	8	40,0%			5	25,0%	20	36,4%
	Secundair	5	45,5%	3	27,3%	1	9,1%	2	18,2%	11	20,0%
	Middeninkomen	2	15,4%	4	30,8%	4	30,8%	3	23,1%	13	23,6%
	Hoog inkomen	3	27,3%	3	27,3%	1	9,1%	4	36,4%	11	20,0%
	totaal	17	30,9%	18	32,7%	6	10,9%	14	25,5%	55	2,3%
Breda	Primair	400	34,5%	430	37,0%	120	10,3%	211	18,2%	1.161	49,2%
	Secundair	212	27,4%	263	33,9%	149	19,2%	151	19,5%	775	32,8%
	Middeninkomen	59	27,2%	73	33,6%	26	12,0%	59	27,2%	217	9,2%
	Hoog inkomen	41	19,7%	89	42,8%	26	12,5%	52	25,0%	208	8,8%
	Onbekend			1	100,0%					1	0,0%
	totaal	712	30,1%	856	36,2%	321	13,6%	473	20,0%	2.362	97,7%

Tabel 38 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep 2017

Gemeente	Herstructurering	Maatschappelijke Opvang	Vergunning- houders	WMO-kandidaten	Overige	MO individuele afspraken van corporaties	MO taakstelling Breda
Alphen-Chaam	0	0	0	0	1	0	0
Breda	0	20	35	2	36	1	19

17 WOONRUIMTEVERDELING VIA KLIK VOOR KAMERS

Tabel 39 Verhuringen via *Klik voor Kamers* 2017

	Zelfstandige studentenwoningen	Studentenkamers
Aantal verhuringen	43	1
Aantal reacties	1.709	73
Aantal weigeringen	66	
Inschrijfduur	1,6 jr	1,1 jr
Acceptatiegraad	2,53	1,0
Gem. aantal reacties per acceptatie	39,7	73,0

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1 Verhuureenheden 2017	123
Tabel 2 Gewogen verhuureenheden per 31-12-2017.....	123
Tabel 3 Tevredenheid van bewoners 2017.....	123
Tabel 4 Bereikbaarheid Klantenservice 2017	123
Tabel 5 Complimenten van bewoners (schriftelijk) 2017.....	123
Tabel 6 Klachten van bewoners (schriftelijk) 2017.....	123
Tabel 7 Klachten van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2017.....	124
Tabel 8 Klachten van bewoners bij de Huurcommissie 2017.....	124
Tabel 9 Overlastdossiers 2017	124
Tabel 10 Mutaties woningen 2017	124
Tabel 11 Incasso 2017	125
Tabel 12 Kasstroom leningen (x € 1.000)	126
Tabel 13 Verkochte woningen	126
Tabel 14 Netto verkoopresultaat (x € 1.000)	126
Tabel 15 Personeelsbezetting.....	127
Tabel 16 Personeelskosten (x € 1.000)	127
Tabel 17 Opleidingskosten (€).....	127
Tabel 18 Onderhoudsuitgaven (x € 1.000*)	128
Tabel 19 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen.....	128
Tabel 20 Verhuringen (woningen en kamers)	128
Tabel 21 Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot 710,68 euro) in 2017.....	129
Tabel 22 Huisvesting vergunninghouders2017.....	130
Tabel 23 Betrekken bewoners 2017.....	130
Tabel 24 Betrekken belanghouders gemeenten 2017.....	130
Tabel 25 Betrekken belanghouders woningcorporaties AlleeWonen en WonenBredburg	131
Tabel 26 Betrekken belanghouders Wonen en zorg.....	131
Tabel 27 Betrekken belanghouders Wonen en welzijn.....	131
Tabel 28 Betrekken belanghouders Financiers.....	131
Tabel 29 Betrekken belanghouders vaste aannemers	131
Tabel 30 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst 2017.....	149
Tabel 31 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode 2017.....	149
Tabel 32 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse 2017.....	149
Tabel 33 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie 2017.....	150
Tabel 34 Wachtijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse 2017 (gemiddelde wachttijd bij acceptatie in jaren)	151
Tabel 35 Wacht- en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en woningtypen 2017.....	151
Tabel 36 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachttijd toewijzingsmethodiek 2017 ..	152
Tabel 37 Weigeringscijfers per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie 2017	152
Tabel 38 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep 2017.....	152
Tabel 39 Verhuringen via <i>Klik voor Kamers</i> 2017.....	153

LIJST VAN AFKORTINGEN

Aw	Autoriteit woningcorporaties
BKT	Badkamer, Keuken, Toilet
BV	Besloten Vennootschap
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CFV	Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, nu Autoriteit woningcorporaties (Aw)
DAEB	Dienst van Algemeen Economisch Belang
DCF	Discounted Cash Flow
DSCR	Debt Service Coverage Ratio
EI	Energie index
Fte	Fulltime equivalent
GWl	Geschikt Wonen voor iedereen
HKL	Huurderskoepel Laurentius
ICR	Interest Coverage Ratio
KCC	Klant Contact Centrum
KIZl	Klantgericht, In verbinding, Zorgvuldig, Integer: de kernwaarden van Laurentius
LTV	Loan to value
MO-er	'Uitstromers' uit de Maatschappelijke Opvang
MVS	Markwaarde in verhuurde staat
NCW	Netto Contante Waardeberekening
OZB	Onroerendezaakbelasting
Rfbb	Reglement financieel beleid en beheer
RJ	Richtlijn voor de jaarverslaglegging
Rtiv	Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
Vhe	Verhuureenheid
VOV	Verkoop onder voorwaarden
VSO	Vaststellingsovereenkomst
VTW	Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties
WMO	Wet maatschappelijke ondersteuning
Wnt	Wet normering topinkomens
Wopt	Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Wta	Wet toezicht accountantsorganisaties