



# LAURENTIUS

Samen voor een thuis

# Jaarverslag 2019

Vastgesteld door de directeur-bestuurder op 7 mei 2020

Gehoord het managementteam op 7 mei 2020

Goedgekeurd door de raad van toezicht op 7 mei 2020

Goedgekeurd door de ledenraad op 2 juni 2020



## Inhoud

VOORWOORD .....	3
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG .....	4
1 Coronacrisis.....	5
2 Tevreden bewoners .....	6
3 Professionele organisatie.....	9
4 Effectieve samenwerking.....	11
5 Toekomstbestendig vastgoed .....	14
6 Financiële continuïteit.....	19
BESTUURSVERSLAG.....	22
1. Bestuurlijke zwaartepunten .....	23
2. Organisatie .....	24
3. Ondernemingsraad .....	25
4. Intern toezicht .....	27
5. Extern toezicht.....	31
6. Risicomanagement.....	33
JAARREKENING .....	35
1 Balans per 31 december 2019.....	36
2 Winst-en-verliesrekening over 2019.....	38
3 Kasstroomoverzicht 2019 .....	40
4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening .....	43
5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	47
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	66
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	73
8 Toelichting op balans per 31 december 2019 .....	76
9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019 .....	97
10. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB.....	106
11. Verantwoording Wet normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector .....	116
12. Statutaire resultaatbestemming .....	120
BIJLAGEN.....	121
1. tevreden bewoners in cijfers .....	122
2. professionele organisatie in cijfers .....	125
3. Effectieve samenwerking.....	126
4. Toekomstbestendig vastgoed in cijfers .....	128
5. Financiële continuïteit.....	130
6. Ledenraad .....	131
7. Management .....	132
8. Werknemers.....	134
9. Raad van toezicht .....	136
10. Auditcommissie .....	139
11. Selectie- en remuneratiecommissie .....	140
12. Huurderskoepel.....	141
13. Bewonerscommissies .....	143
14. Aedes-benchmark 2019.....	144
15. Woonruimteverdeling via Klik voor Wonen.....	145
Lijst van tabellen .....	148
Lijst van afkortingen .....	149



## VOORWOORD

De periode waarin we vooral intern bezig waren met het financieel gezond krijgen van Laurentius ronden wij in 2018 nagenoeg af. Vandaar dat het intensiveren van en investeren in de samenwerking met de bewoners en maatschappelijke partners in 2019 een belangrijk punt op de agenda is geweest. Er was veel contact met de Huurderskoepel, Ledenraad, bewonerscommissies en actieve bewoners en met organisaties in de wijken over onderhoud en leefbaarheid.

We streven ernaar medio 2020 onder bijzonder beheer uit te komen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waardoor Laurentius weer een volledig financieel gezonde vereniging is. Wij gingen daarom in 2019 al met bewoners en belanghouders in gesprek en dachten samen met hen na over de gewenste investeringen in duurzaamheid, nieuwbouw en renovatie de komende jaren. Geleidelijk brengen wij ook het planmatig onderhoud weer op het vertrouwde niveau. Om zo weer een goede volkshuisvestelijke bijdrage te kunnen leveren in ons kerngebied Breda en Alphen-Chaam. Onze plannen leggen wij vast in onze portefeuillestrategie. Deze strategie sluit aan op onze maatschappelijke doelen, past binnen de interne en externe financiële ratio's en ronden wij in 2020 af.

In 2019 werkten wij aan onze klantgerichtheid en klantbenadering. Met Samen voor een thuis en dus denken en werken vanuit mensen, stond de bewoner in 2019 centraal. Wij gunnen onze bewoners namelijk een echt thuis. Een plek waar je op je gemak voelt, in de buurt die bij je past en met het gevoel van veiligheid en rust die bij je past. Een ambitie die nooit 'af' is en vraagt om het onderzoekend ontwikkelen van onze organisatie en medewerkers. Samenwerking is dan essentieel; werken vanuit vertrouwen en elkaar echt goed verstaan door het maken van duidelijke afspraken en eraan houden. Daar deden we het voor in 2019 en daar blijven we voor staan.

2019 was ook een heel bijzonder jaar voor Laurentius. Want wij vierden ons 100-jarig jubileum. Voor al onze bewoners maakten wij een kwartetspel met afbeeldingen over bekende plekken in Breda, onze wijken, oude straatbeelden, ons kantoor en diverse woongebouwen. Bewoners konden zich ook aanmelden als zij het leuk vonden dat een medewerker van Laurentius op de koffie kwam met een taartje. Wij ontvingen veel enthousiaste reacties van bewoners en bezochten meer dan 100 adressen. De bezoeken leverden volop leuke, inspirerende en ontroerende ontmoetingen op. Ook met de Ledenraad en Huurderskoepel, gemeenten en samenwerkingspartners vierden we het 100-jarig bestaan en wij organiseerden in oktober een belanghoudersbijeenkomst. En sinds de zomer gingen collega's in groepen steeds twee uur per keer met afvalprikkers en vuilniszakken de wijken in om te zorgen dat het er rond onze woongebouwen weer netjes uitzag. Samen met collega's, bewoners en samenwerkingspartners hebben wij het jaar dus goed en op gepaste wijze gevierd.

Dit jaarverslag laat zien wat Laurentius deed in 2019. Maar we kijken ook regelmatig al even vooruit. In het eerste halfjaar 2020 gaan wij aan de slag met een nieuw ondernemingsplan voor de komende vier jaar. In het tweede halfjaar 2020 starten wij met de verankering van dit plan, binnen én buiten onze vereniging. Wij gaan ook dit jaar weer verder op de ingeslagen weg en volgen een stabiele koers.

Jessie Bekkers  
Directeur-bestuurder

Breda, 7 mei 2020



# Volkshuis- vestingsverslag



## 1 CORONACRISIS

In maart 2020 is de impact van het COVID-19 virus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwerkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het COVID-19 virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van het COVID-19 virus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- ✓ De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- ✓ Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- ✓ De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Laurentius.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.

Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Vooralsnog verwachten wij niet dat dit invloed heeft op de financiële continuïteit van Laurentius.

In de het jaarverslag is per paragraaf een blik vooruit beschreven op basis van de verwachtingen voor 2020, beschreven zoals die waren voordat het COVID-19 virus in Nederland uitbrak.



## 2 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.

### **Klanttevredenheid**

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. In 2019 vroegen we in alle belangrijke klantprocessen of bewoners tevreden waren (doorlopende metingen).

In 2019 is de tevredenheid over de dienstverlening overall gezien met 0,3 punt gestegen ten opzichte van 2018. In de eerste meetperiode van 2019 was er nog geen verschil vergeleken met 2018. De tevredenheid in de tweede en derde meetperiode was noemenswaardig hoger, waardoor 2019 een beter jaar was dan 2018.

Als wij op procesniveau inzoomen, blijkt 2019 voor alle processen een beter scorend jaar te zijn als het gaat om de tevredenheid over de dienstverlening. We zien bij alle processen in de meting een stijgende lijn in de tevredenheid gedurende 2019. De jaargemiddelden zijn:

- ✓ Nieuwe huurders: 7,8 (2018: 7,4)
- ✓ Bewoners met een reparatieverzoek: 7,6 (2018: 7,1)
- ✓ Vertrokken huurders: 7,7 (2018: 7,6)
- ✓ Planmatig onderhoud: 7,3 (2018: 7,1)

In 2019 waren er meerdere verbeter- en brainstormsessies met de procesverantwoordelijken. De verantwoordelijken weten de knelpunten van het eigen proces goed te benoemen en deden al het nodige om de knelpunten te verbeteren. Dat zien we ook terug in de resultaten. De intentie is om dit in 2020 voort te zetten, maar effectiever. Hiervoor staan al een aantal sessies ingepland, waarin elk kwartaal nagedacht wordt over minimaal één concreet ontwikkelpunt per proces.

Ook nam Laurentius deel aan de Aedes-benchmark Huurdersoordeel meting 2019 en scoorde hier de letter C met scores van een 7,3 tot en met een 7,8 (2018: 7,1 tot en met een 7,6).

Zie bijlage 1 op pagina 124 voor alle uitkomsten van de benchmarkmetingen.

### **Klantgericht werken**

Sleutelwoorden in het klantgericht werken van Laurentius zijn: denken en werken vanuit onze 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 startten in 2019 met het optimaliseren van het participatiebeleid in samenwerking met de Huurderskoepel Laurentius. We streven naar een optimaal participatiebeleid, waarbij bewoners invloed kunnen uitoefenen op het beheer en beleid van Laurentius. In de nieuw op te stellen samenwerkingsovereenkomst (SOK) leggen wij afspraken met elkaar vast over hoe wij samenwerken. Deze willen we medio 2020 gereed hebben.

Onze klantenservice kende in 2019 een bereikbaarheid van 83-86% (2018: 81%). Het aantal inkomende calls is verminderd naar circa 57.000 (2018: circa 61.000). De klantenservice handelde in 2019 ruim 91% van de 56.939 inkomende calls zelf af (2018: 96%).



### **Resultaten diensten aan statushouders, MO-ers en WMO**

In 2019 zette Laurentius zich maximaal in door een forse bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstellingen voor het huisvesten van vergunninghouders. In de gemeente Alphen-Chaam spraken wij af dat voor 2019 er bij een huuropzegging in de gemeente contact is over de mogelijkheid voor het huisvesten van statushouders. Dit resulteerde in de toewijzing van één woning voor 4 personen. Voor de gemeente Breda huisvestten wij 65 statushouders in 17 woningen. Het jaardoel van Laurentius om 70 statushouders te huisvesten realiseerden wij niet. Reden hiervoor is te weinig geschikte aanmeldingen via het COA voor de gemeente Breda passend bij onze woningen. In Breda maakte Laurentius afspraken over het huisvesten van 'uitstromers' uit de Maatschappelijke Opvang (MO-ers): in 2019 leverde Laurentius hiervoor 19 woningen (2018:20). In 2019 voerden wij 15 (2018: 26) individuele WMO-aanpassingen uit en 13 (2018: 15) kleine aanpassingen tegen huurverhoging.

### **Klachten, complimenten en geschillen**

De klachten hebben vooral betrekking op dienstverlening. In de categorie bejegening ontvingen wij de minste klachten. Vergeleken met het jaar 2019 nam in 2020 het aantal klachten fors af (2018: 188, 2019: 115). De complimenten van onze bewoners gaan veelal over een adequate afhandeling van hun reparatieverzoek, de verhuurmakelaar of het planmatig onderhoud. In 2019 zijn is totaal 10 geschillen behandeld 1 Stedelijke Geschillen Commissie Breda en 9 door de Huurcommissie.

Zie bijlage 8 op pagina 125 voor meer informatie.

### **Leefbaarheid en woonomgeving**

Leefbaarheid staat bij Laurentius hoog op de agenda. Afgelopen jaar besteedde het team sociaal beheer veel aandacht aan het optimaliseren van de relatie met onze netwerkpartners. Wederom zorgde de inzet van onze buurtbeheerders en woonzorgbeheerders voor een snelle interactie met onze bewoners. Zij zijn samen met de wijkconsulenten en opzichters onze oren en ogen in de wijk.

Samen met bewoners voerden wij het afgelopen jaar een aantal initiatieven uit. Zo organiseerden wij tuinendagen, opruimdagen en informatiebijeenkomsten en faciliteerden wij bewonersbijeenkomsten.

#### *Actieve bewoners en Wonen+*

Ook in 2019 werden nieuwe bewoners actief die zich inzetten voor de omgeving waar zij wonen. Wij organiseerden activiteiten voor bewoners zoals een barbecue, kerstlunch, koffieochtenden en spelletjesbijeenkomsten. Via het project Wonen+ wezen wij sociale huurwoningen toe aan nieuwe bewoners die een maatschappelijke bijdrage gaan leveren aan de buurt. Met het doel dat huishoudens zich vestigen én verbinden met de buurt. Vanaf 2020 stopt het project in de huidige vorm en gaat Wonen+ zelfstandig verder in de wijk. Er blijven veel initiatieven bestaan.

#### *Woonbegeleiding*

Ook in 2019 stelden wij in Prinsenbeek een aantal kamers voor statushouders beschikbaar. Er zijn wel een aantal wijzigingen doorgevoerd binnen het huidige beleid. Dit is in overleg gegaan met betrokken omwonenden. In 2020 maken wij samen met de gemeente en omwonenden afspraken over wat wij gaan doen na 2020.

#### *Impulswijk*

Studio 1:1 deed in 2018 onderzoek in de impulswijk Muizenberg- Kesteren en deed een voorstel om routes te markeren: de speel- en ontmoetingsroutes. In 2019 realiseerden zij deze routes. Gemeente Breda, Alwel en Laurentius bekostigden dit project.



### *Participatie*

Om de participatie van onze bewoners te verbeteren besteedden wij in 2019 samen met de Huurderskoepel Laurentius veel aandacht aan het participatietraject. In het eerste kwartaal van 2020 komt dit tot het eindresultaat: een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Dit schetst de kaders voor Huurderskoepel, bewonerscommissies, actieve bewoners en Laurentius.

### **Belangrijkste resultaten**

- ✓ Stijgende klanttevredenheid
- ✓ Voorlichtingscampagne brandveilig wonen
- ✓ Onze klantenservice kende een betere bereikbaarheid
- ✓ Het aantal klachten is fors verlaagd
- ✓ Huurachterstandspercentage verlaagd

### **Wat kan beter**

- ✓ First Call Resolution / klantenservice naar een hoger percentage brengen
- ✓ Communicatiestrategie verder inbedden en uitstralen / uitdragen naar bewoners

### **Woonruimteverdeling**

#### *Klik voor wonen*

Sinds de oprichting in 2010 is *Klik voor Wonen* uitgegroeid tot hét regionale systeem voor woonruimtebemiddeling voor ruim 75.000 woningen. Met dit systeem bedienen we woningzoekenden in 20 gemeenten in Brabant. 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, WonenBreburch, Alwel, Thuisvester, Woonvizier en Woonkwartier. Daarnaast zijn er organisaties die niet deelnemen in *Klik voor Wonen*, maar wel hun woningen aanbieden via *Klik voor Wonen*, zoals Mooiland en Avoord.

#### *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 handelden binnen de normen voor passend toewijzen
- ✓ We continueerden in ons kernwerkgebied het absolute aantal als het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep
- ✓ We stelden in samenwerking met bewoners een duurzaamheidsvisie op

### **Wat kan beter**

- ✓ Onze portefeuillestrategie moet worden herijkt en dat doen wij in 2020





### 3 PROFESSIONELE ORGANISATIE

Wij zijn een organisatie met professionals en we blijven leren en verbeteren.

#### **Blijven leren en verbeteren**

In 2019 besteedden we extra aandacht aan een leven lang leren en ontwikkelen. Een aantal leidinggevenden volgde een workshop om dit onderwerp beter bespreekbaar te maken met medewerkers. Ook zijn medewerkers geïnformeerd over de beschikbare leer- en ontwikkelmogelijkheden. Medewerkers die een mooie ontwikkelstap maakten worden structureel in het zonnetje gezet. Als laatste maken wij beter gebruik van interne capaciteiten bij de overdracht van kennis en acht personen groeiden intern door naar andere functies. Deze interne doorstroom is niet meer gebaseerd op project ONE (implementatie nieuw primair systeem Empire), maar realiseerden wij door interne vacatures binnen de formatie.

#### **Koers organisatie**

De organisatie blijft gericht op het denken en werken vanuit onze bewoners als hét fundament onder 'Samen voor een thuis'. Met het MT is dit omgezet naar concrete activiteiten in een bedrijfsbreed activiteitenplan. En er is de behoefte uitgesproken voor een herijking van de koers. Deze koers werken wij in 2020 uit naar een nieuw ondernemingsplan.

#### **Een gezonde organisatie**

Laurentius vindt het van essentieel belang dat iedereen zich goed voelt op het werk. Helaas weten we ook dat dat niet altijd mogelijk is. Er kan sprake zijn van ziekte of er zijn (persoonlijke) omstandigheden die ervoor zorgen dat een medewerker wordt belemmerd in het goed uitvoeren van het werk. Laurentius investeert in het bieden van maatwerk om te voorkomen dat medewerkers in verzuim terecht komen. Het aanbod varieert van de inzet van bedrijfsmaatschappelijk werk, een training mindfulness, een breed aanbod in sportfaciliteiten, bevordering in dynamisch werken, (loopbaan)coaching of gesprekken over werkdruk. Deze aanpak droeg ertoe bij dat het verzuim een forse daling heeft doorgemaakt naar 4,46%.

#### **Agressie op het werk**

Helaas hebben ook onze medewerkers hiermee te maken. Van schelden tot fysiek geweld. De meeste medewerkers zijn in 2019 getraind in het omgaan met agressie en wat agressie met je doet. Er is een agressieprotocol in de maak en ook samen met partners worden hier op initiatief van Laurentius Bredase richtlijnen over afgesproken.

#### **Is Laurentius een goede werkgever?**

Om dit te weten vroegen wij alle medewerkers om een vragenlijst in te vullen. Ook zijn er vragen gesteld over de samenwerking binnen teams. Op basis van de uitkomsten zijn teamafspraken gemaakt waar structureel aan wordt gewerkt. Ook werken teams aan de samenwerking met andere teams. We verwachten in 2020 hiervan de resultaten te zien in de vervolgmetingen.

Ook de werkplekken zijn 'gezonder' gemaakt. Wij vervingen alle bureaustoelen en er zijn meer opties voor actieve vormen van zittend en staand werken. Ook organiseerden wij korte beweegmomenten in de week van de vitaliteit. In opvolging van de cursus Fit&Slank in 2018 organiseerden een aantal medewerkers in 2019 de (herhalings)cursus zelf en op eigen kosten. Laurentius faciliteerde de ruimte om samen te komen.

#### **Integriteit**

In 2019 mat Laurentius op verschillende manieren of medewerkers zich veilig voelen, op de hoogte zijn van de procedures en de vertrouwenspersoon kennen. We werkten de resultaten van deze onderzoeken uit en zetten hierop acties uit. Al onze nieuwe medewerkers en inleners



overleggen een VOG en de directeur-bestuurder en nieuwe leden van het MT doorlopen een integriteitsscreening.

### **Nieuw Primair Systeem**

Het afgelopen jaar stond in het teken van verdere inrichting van het primaire systeem Empire. Doel hiervan was om onze processen zo goed mogelijk te ondersteunen. We moesten erg wennen aan de nieuwe manier van werken. Met name het aanpassen naar de 'best practice', of de standaard werkwijze binnen het systeem heeft tijd gekost. We zetten hierin flinke stappen in 2019. De gebruikers zijn inmiddels gewend aan het systeem. Volgend jaar brengen wij het systeem verder op orde. Optimalisatietrajecten staan daarbij centraal. Op die manier zetten wij het systeem in om onze dienstverlening te verbeteren.

### **Informatievoorziening en informatiebeveiliging**

De implementatie van de AVG is afgerond. Alle acties zijn ondergebracht in het reguliere proces.

### **Belangrijkste resultaten**

- ✓ Betere samenwerking in de teams
- ✓ Lager verzuim ten opzichte van 2018
- ✓ Een gezonde (interne) mobiliteit (doorstroom)
- ✓ Verbreding van de faciliteiten om gezond en duurzaam te kunnen werken

### **Wat kan beter**

- ✓ Samenwerking tussen teams onderling
- ✓ Communicatie (uitwisselen informatie en feedback)
- ✓ Projectmatig werken
- ✓ In gesprek zijn over de gewenste competenties, vaardigheden en kennis nu en in de toekomst



## 4 EFFECTIEVE SAMENWERKING

Het intensiveren van en investeren in de samenwerking met maatschappelijke partners was in 2019 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 te laten overnemen. 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, 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 visie op onze samenwerking met belanghouders uit het ondernemingsplan 2017-2020 hebben wij in 2019 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. Vanaf medio 2018 en tot aan de zomer 2019 hebben we ook met alle partijen samen een intensief traject doorlopen naar een nieuwe Alliantie voor de periode 2019-2023, die afspraken bundelt op de thema's Organisatie en samenwerking, Beschikbaarheid en betaalbaarheid, Nieuwbouwopgave, Duurzaamheid, Samenwerken in de wijken, Wonen en zorg, en Veiligheid. Het spreekt voor zich dat we grote waarde hechten aan de samenwerking binnen de Alliantie en aan de hieruit voortvloeiende afspraken.

#### *Afspraken gemeente Alphen-Chaam*

In 2019 kwamen wij met de gemeente Alphen-Chaam en de Huurderskoepel Laurentius nieuwe prestatieafspraken overeen over onder andere passend toewijzen, woningverkoop en de huisvesting van statushouders. Ook zijn we betrokken bij de planvorming voor nieuwbouw in Galder.

#### *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 sociaaleconomisch 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. Sinds eind 2016 t/m september 2019 zijn er 139 sociale huurwoningen vrijgekomen, waarvan 69 huurwoningen van Laurentius. In 2019 plaatsten wij via Wonen+ 39 huishoudens in Kesteren en Muizenberg. Er zijn 6 ex Wonen+sers, 5 daarvan hebben reeds hun 240 Wonen+ vrijwilligersuren gemaakt en een aantal daarvan voeren hun werkzaamheden nog steeds uit. Meer dan de helft van de Wonen+sers is actief binnen het thema Verbinding. Verbinding gaat over hoe jij in contact staat of gaat met de ander.

#### *Samenwerking zorgaanbieders*

Ook in 2019 werkte onze adviseur wonen welzijn en zorg intensief samen met diverse zorgaanbieders en de gemeente over onderwerpen die te maken hebben met wonen en zorg. Laurentius is als maatschappelijke ondernemer verantwoordelijk voor de huisvesting van kwetsbare mensen. Samen met zorgaanbieders en de gemeente brachten we in 2019 diverse knelpunten in kaart en gingen wij op zoek naar passende oplossingen.



De alliantie 2019 tot en met 2023 is op 26 juni 2019 getekend. Hierin zijn voor de periode 2019 tot en met 2023 de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Breda, de woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBredurg en de lokale huurdersorganisatie CHAB, Huurderskoepel Laurentius en Bewonersplatform WonenBredurg Breda (tezamen genoemd 'Gezamenlijke Huurderskoepel Breda' (GHK)) met elkaar maakten. De ambitie voor de periode 2019 tot en met 2023 is dat kwetsbare mensen zelfstandig, veilig en succesvol in de wijk kunnen (blijven) wonen.

Veranderingen binnen het sociale domein hebben een enorme impact op de leefomgeving en de onderlinge relaties tussen mensen en partijen in een wijk. Vergrijzing en extramuralisering, waardoor ouderen en mensen met beperkingen langer thuis wonen en daar zorg ontvangen, heeft als gevolg dat er steeds meer van de 'wijk' gevraagd wordt. Er zal dus steeds meer gevraagd worden van de draagkracht van deze wijken. Om de draagkracht in de wijk te kunnen borgen voor alle inwoners, is een gezamenlijke inzet gewenst vanuit de gemeente, de zorgaanbieders en Laurentius. Daar waar voorheen leefbaarheid vooral een taak was van de corporaties, is dit nu verschoven naar alle betrokken partners in het werkveld.

Laurentius verhuurt ook geclusterde woonvormen aan mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Ook deze samenwerking vraagt om vernieuwde afspraken door alle veranderingen binnen het sociale domein. Ditzelfde geldt bij de woonzorgcentra die we verhuren aan zorgpartijen. Vanaf 2019 hebben we een gedeelte bij zorgcentrum de IJpelaar getransformeerd naar scheiden van wonen en zorg. Mogelijk passen we dit bij meer woonzorgcomplexen toe.

#### *Vroeg-signalering*

In Breda werken de drie corporaties en het maatschappelijk werk al jaren samen op het gebied van schuldhulpverlening. In 2018 startten wij met Vroeg Eropaf Breda. Deze pilot zorgt ervoor dat er op tijd aandacht is voor betalingsproblemen. Mensen met beginnende betalingsproblemen worden actief opgespoord en benaderd. We willen immers met elkaar nog eerder grote financiële problemen voorkomen. De Bredase woningcorporaties, de deelnemende energiebedrijven en zorgverzekeraars werken met een beveiligde databank. In 2019 is er na een positieve evaluatie besloten dat de pilot vanaf 2020 regulier wordt voorgezet.

#### *Brandveiligheid*

Laurentius voert een actief beleid rondom brandveiligheid. Dit doen we in samenwerking met de gemeente, de brandweer en brandexpertisebureau Brafon. In 2019 controleerde Laurentius op technisch vlak preventief woningen en voerde daar waar nodig verbeteringen door. Naast technische aanpassingen, werken we ook aan de bewustwording bij bewoners inzake brandveilig wonen. We plaatsten regelmatig artikelen over dit onderwerp in ons magazine en schrijven bewoners persoonlijk aan met informatie over brandveiligheid. Rondom het onderwerp brandveilig wonen, controleerden de ambassadeurs van brandveilig wonen Breda diverse woongebouwen samen met bewoners op alledaagse zaken, zoals spullen in de algemene ruimte, doorgang van vluchtroutes ect. Alle bewoners woonachtig in een appartement ontvingen in januari 2020 de bevindingen van deze rondes. Laurentius gaat hier verder mee aan de slag in 2020.

#### *Samenwerking onderhoudspartners*

Laurentius heeft al verschillende samenwerkingspartners op het gebied van contractonderhoud. Omdat er de komende jaren weer financiële ruimte is om te gaan investeren in ons vastgoed, gingen wij op zoek naar een nieuwe partner die ons hierbij kan helpen. Andere reden is om het risico van toenemende ontwikkel- en bouwkosten en de beperkte beschikbaarheid van aannemers te beperken. Een intensief traject waarbij we ook bewoners en de Huurderskoepel Laurentius betrokken. Positief om te melden is dat we eind 2019 een onderhoudspartner



selecteerden die de eerste woningen van Laurentius gaat verduurzamen. Uitgangspunten die we hierin meenamen:

- ✓ Meer behoefte aan het uitwisselen van praktijkkennis
- ✓ Ontwikkeling thema's (duurzaamheid, kwaliteit, innovatie, communicatie)
- ✓ Ontwikkeling ketensamenwerking
- ✓ Klanttevredenheid naar een volgend niveau krijgen
- ✓ Verdergaande efficiency en optimalisering
- ✓ Commitment en betrokkenheid van de aannemer

Wanneer we de portefeuillestrategie in 2020 afronden, is er meer duidelijkheid over de reikwijdte van de verduurzamingsaanpak en de komende projecten. Vervolgens bekijken wij of er meer samenwerkingspartners geselecteerd moeten worden.

#### **Belangrijkste resultaten**

- ✓ Nieuwe prestatieafspraken gemeente Alphen-Chaam
- ✓ Samen met partners het project Vroeg erop af Breda uitgevoerd
- ✓ Besluit Alliantie reguliere voortzetting Vroeg erop Af
- ✓ Structureel overleg gevoerd met alle zorgaanbieders
- ✓ Actief beleid gevoerd omtrent brandveiligheid samen met de gemeente en brandweer
- ✓ Nieuwe samenwerking met brandexpertisebureau
- ✓ Nieuwe partner bij het verduurzamen
- ✓ Besluit verzelfstandiging Wonen+
- ✓ Actieve rol in de Alliantie projectgroepen Samenwerken in de wijk, Wonen en Zorg, Duurzaamheid, Betaalbaarheid en beschikbaarheid en de nieuwe werkgroep Veiligheid

#### **Wat kan beter**

- ✓ De werkgroep Veiligheid van de Alliantie moet nog op stoom komen
- ✓ De portefeuillestrategie moeten we nog afronden zodat we van daaruit nieuwe projecten met onze partners kunnen aangaan, en nieuwe partnerships kunnen vormen



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

### Portefeuillestrategie

In 2019 begonnen wij met het herijken van de portefeuillestrategie. We startten met het inventariseren van de gegevens die we hiervoor nodig hebben. De mogelijkheden voor verduurzaming van onze woningen brachten wij in kaart. De maatschappelijke en financiële prestaties van onze complexen zijn geanalyseerd met de 'performance analyse' (zie onder 'Sturen op maatschappelijk en financieel rendement'). Wij brachten data op orde in ons primaire systeem. In opdracht van de gemeente Breda en de drie corporaties Alwel, WonenBredburg en Laurentius, voerde RIGO Research & Advies een woningmarktonderzoek uit voor de gemeente Breda. Daarin kwantificeerden zij de vraag naar sociale huurwoningen voor de komende jaren. Met die gegevens berekenden wij een wensportefeuille en veranderopgave voor Laurentius voor de gemeente Breda voor de jaren 2023 en 2030.

Voor de gemeente Alphen-Chaam bepaalden we een wensportefeuille en veranderopgave aan de hand van de prestatieafspraken die gebaseerd zijn op de Woonvisie. De uitgangspunten van beleid bepaalden wij opnieuw binnen de kaders van wet- en regelgeving, prestatieafspraken, woonvisies, et cetera. In december startten wij met de strategiesessies waarin met collega's met verschillende expertises per complex de gewenste strategie besproken is. In 2020 ronden we de portefeuillestrategie af door binnen de financiële randvoorwaarden te bepalen welke volkshuisvestelijke opgave haalbaar is. We implementeren de nieuwe portefeuillestrategie in 2020, door onder andere het vaststellen van ons investeringsprogramma, en werken in 2021 volgens onze nieuwe strategie.

### 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 van vóór 2017. De afgelopen twee jaar waren de resultaten van het aangepaste beleid al duidelijk zichtbaar.

Gemeente Breda	Portefeuille 31-12-2017	Portefeuille 31-12-2018	Portefeuille 31-12-2019	Vershil 2018-2019	Woningbalans 2027
Goedkoop	434	373	324	-49	314
Betaalbaar	4.055	4.052	4.105	+53	4.085
Bereikbaar	1.645	1.700	1.779	+79	1.984
<b>Totaal DvB:</b>	<b>6.134</b>	<b>6.125</b>	<b>6.208</b>	<b>+83</b>	<b>6383</b>
Duur	713	718	664	-54	682
Complexverhuur*	315	314	286	-28	0
<b>Totaal:</b>	<b>7.162</b>	<b>7.157</b>	<b>7.158</b>	<b>+1</b>	<b>7.065</b>

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. Zij hebben een huur onder de liberalisatiegrens.



In de gemeente Breda nam in 2019 het aantal goedkope woningen verder af. Het aantal betaalbare woningen stagneerde in 2018 en nam in 2019 toe tot net iets boven die van de Woningbalans 2027. Het aantal bereikbare woningen nam ook toe. In werkelijkheid liggen deze aantallen hoger, omdat een aantal woningen complexverhuur ook in deze huurklassen vallen.

Het aantal woningen complexverhuur is afgenomen in 2019. Tweeëndertig woningen Overakkerstraat verhuurden wij weer regulier (zie ook onder 'Vastgoedstrategie sociaal domein') en enkele correcties in Empire vonden plaats.

Gemeente Alphen-Chaam	Portefeuille 31-12-2017	Portefeuille 31-12-2018	Portefeuille 31-12-2019	Vershil 2018-2019	Woningbalans 2027
<b>Goedkoop</b>	9	7	5	-2	5
<b>Betaalbaar</b>	128	129	131	+2	151
<b>Bereikbaar</b>	55	54	58	+4	63
<b>Totaal DvB:</b>	192	190	194	+4	219
<b>Duur</b>	20	22	17	-5	8
<b>Complexverhuur*</b>	32	32	32	0	12
<b>Totaal:</b>	<b>244</b>	<b>244</b>	<b>243</b>	<b>-1</b>	<b>239</b>

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. Zij hebben een huur onder de liberalisatiegrens.

In de gemeente Alphen-Chaam zijn de verschillen kleiner maar is de richting van de ontwikkeling gelijk aan die in de gemeente Breda. Ook hier nam het aantal goedkope woningen af in 2019. Het aantal betaalbare en bereikbare woningen nam iets toe.

Voor zowel de gemeente Breda als de gemeente Alphen-Chaam voldoet Laurentius in 2019 aan de prestatieafspraken ten aanzien van de aantallen woningen naar huurprijssegment.

*Subdoelstellingen:*

- ✓ *Afname voorraad goedkope woningen*  
In de portefeuillestrategie 2016-2027 staat dat een toename van de goedkope voorraad niet realistisch is. 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. Daarom neemt deze deelvoorraad juist in aantal af, zo ook in 2019.
- ✓ *Toename voorraad betaalbare woningen*  
In 2019 is de voorraad betaalbare woningen in beide gemeenten toegenomen (verhoudingsgewijs nagenoeg gelijk). Bij onveranderd beleid neemt het aantal betaalbare woningen de komende jaren verder toe.
- ✓ *Behoud slaagkansen primaire doelgroep (passend toewijzen)*  
Ten opzichte van 2018 is in 2019 het vrijgekomen betaalbare aanbod voor de primaire doelgroep in totaal iets toegenomen, van 326 naar 333 woningen. In Breda was sprake van een afname van 318 naar 316, in Alphen-Chaam een toename van 8 naar 17.
- ✓ *Toename doorstroming huishoudens vanuit sociale huur naar dure huur en koop*  
Er zijn geen cijfers beschikbaar die de doorstroming in een jaar aantonen. In 2019 is de mutatiegraad 7,3%. Vrijgekomen woningen zijn passend toegewezen. Gemuteerde sociale huurwoningen worden bewoond door de doelgroep.



- ✓ *Kwaliteit woningen:*
  - ✓ *Bouwkundig: kwaliteit casco op conditiescore 2*  
In 2019 voldoen we hier aan (zie ook onder Belangrijkste resultaten)
  - ✓ *Energie: beperkt verbeteren (verduurzaming bij planmatig onderhoud en mutatie)*  
In 2019 is de energie-index van onze voorraad gedaald van 1,53 naar 1,51.
  - ✓ *Ouderen: behoud huidige voorraad*  
In 2019 hebben we geen mutaties in aantallen woningen voor ouderen gehad.
- ✓ *Eventueel investeren na 2022*  
In 2019 investeerden wij niet. We hebben wel uitbreiding van de woningvoorraad (conform portefeuillestrategie 2016-2027 + 25 woningen Eureka!) vanaf 2022 opgenomen in de Begroting 2020. De komende jaren geven we nadere invulling aan onze voorgenomen investeringen.

### Onderhoud

De keuze voor het in 2019 uitgevoerde onderhoud maakten we aan de hand van deze criteria:

- ✓ Veiligheid/gezondheid
- ✓ Behoud conditiescore 2
- ✓ Technische vervolgschade
- ✓ Terugdringen leegstand en meer aansluitend verhuren
- ✓ Toename reparatie- en mutatieonderhoud
- ✓ Gebruik en bedrijfsproces
- ✓ Cultuurhistorische waarde
- ✓ Duurzaamheid
- ✓ Belevens esthetica

Bij planmatig onderhoud (planmatig onderhoud en contractonderhoud) ging het initiatief uit van Laurentius, bij dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud) ging het initiatief uit van onze bewoners.

### Planmatig onderhoud

In 2019 voerden we het geplande onderhoud uit aan de hand van de volgende leidende principes:

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 richtten ons in 2019 wederom 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. Tijdens de natuurlijke onderhoudsmomenten is er aandacht voor verduurzaming en voor het terugdringen van energieverbruik.

### Resultaten

- ✓ De conditiescore van het totale bezit bleef voor het casco gemiddeld 2. (De energie-index daalde van 1,53 naar 1,51)
- ✓ In 2019 is bij in totaal 25 woongebouwen het schilderwerk uitgevoerd met de Resultaat Gericht Samenwerken samenwerkingspartners
- ✓ Bij twee complexen is de dakbedekking vervangen en meteen een hoogwaardige isolatie aangebracht
- ✓ In 2019 controleerden wij zes woongebouwen waar voornamelijk ouderen wonen op brandveiligheid. Vervolgens troffen we bij 9 woongebouwen maatregelen om de brandveiligheid te verhogen





- ✓ We plaatsten in 12 woongebouwen energiezuinige LED verlichting, waardoor servicekosten voor 189 huishoudens zullen dalen
- ✓ We vervingen in het planmatig onderhoud 186 oude CV-ketels door ketels met betere rendementen
- ✓ Bij 4 hoogbouwgebouwen zijn in totaal 8 liften gemoderniseerd
- ✓ In de wijk Wisselaar verwijderden we in 107 woningen het kookgas en maakten een aansluiting voor een elektrische kookplaat. Omdat deze woningen al aangesloten zaten op het stadsverwarmingsnet zijn deze woningen nu compleet gasloos
- ✓ We maakten in 2019 een start met het verwijderen van asbest golfplaten van de bergingen van 92 woningen. In 2020 vervangen wij de laatste asbesthoudende bergingsdaken
- ✓ Bij 28 woningen vervingen wij de kozijnen voor nieuwe kozijnen met HR++ beglazing
- ✓ Bij 3 complexen vernieuwden we de vloerbedekking in de algemene ruimtes

In de Aedes-benchmark 2019 scoorde Laurentius op het prestatieveld Onderhoud & Verbetering de letter B, een gemiddelde score. Op het prestatieveld Duurzaamheid scoorde Laurentius de letter A. Dit komt omdat de energetische prestatie van onze woningen gemiddeld hoger/beter was dan het sectorgemiddelde.

#### **Dagelijks onderhoud** (reparatie- en mutatieonderhoud)

In 2019 voerden we het dagelijkse onderhoud uit aan de hand van de volgende leidende principes:

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.

#### **Resultaten**

- ✓ We renoveerden 67 keukens, 72 badkamers en 38 toiletruimtes
- ✓ We maakten 613 verhuureenheden verhuur-klaar
- ✓ We voerden 10.035 reparatieverzoeken uit

#### **Sturen op maatschappelijk en financieel rendement**

In 2019 maakten we een investeringsstatuut met een toetsingskader voor het toetsen van investeringen en met de rendementseisen voor de verschillende typen van ingreep. We berekenden ook voor het eerst per complex en per vastgoedtype de rendementen.

In 2019 introduceerden wij de 'performance analyse'. Dit meet complexprestaties op eenduidige wijze aan de hand van indicatoren die relevant zijn voor de corporatie voor het invullen van haar maatschappelijke rol. De indicatoren voor maatschappelijke prestatie hebben betrekking op de bijdrage aan de portefeuillestrategie, de klantwaarde en kwaliteit en duurzaamheid van het object. Naast de maatschappelijke prestatie zijn ook de maatschappelijke en financiële bijdrage van een complex berekend. Zij bepalen samen de 'performance' van een complex. De 'performance analyse' is een ondersteunend instrument bij het afwegen van complexbeleid doordat complexprestaties onderling vergelijkbaar zijn gemaakt.



### **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

Als gevolg van de portefeuillestrategie heeft Laurentius vanaf 1 januari 2017 meer woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep dan in het jaar 2016. Dit werd in de Aedes-benchmark 2018 voor het eerst zichtbaar (68% van vrijkomend aanbod beschikbaar voor primaire doelgroep). In de benchmark 2019 is dat aandeel toegenomen tot 69,2%.

We leverden onze bijdrage aan de doelen van de Alliantie. Laurentius voldeed aan de 95%-norm voor passend toewijzen (98%) monitorde de slaagkansen van de primaire doelgroep en monitorde de huursomstijging. De huursomstijging voor de voorraad zelfstandige gereguleerde huurwoningen bleef met 2,21% ruim binnen de norm van maximaal 2,6%.

### **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. In 2019 zetten wij hier een eerste stap in door samen met Thebe scheiden van wonen en zorg toe te passen bij 32 intramurale zorgappartementen bij zorgcentrum de IJpelaar. Achterliggende gedachte is dat uitgaande van afnemende capaciteit voor intramurale zorg, dit deel van de appartementen eerst regulier verhuurd zou kunnen worden aan senioren (huurcontract huurder-Laurentius). En bij toenemende beperkingen bij (een van) de bewoner(s) worden verhuurd aan Thebe (huurcontract Thebe-Laurentius). De bewoner wordt dan cliënt bij Thebe. Een andere opvallende verandering is de ontwikkeling dat bijzondere zorgbehoeftigen veel vaker en eerder zelfstandig moeten wonen (al dan niet met begeleiding). Corporaties ervaren dat deze ontwikkeling de risico's op overlastsituaties vergroot en de leefbaarheid kan schaden.

In 2019 zijn de prestatieafspraken voor de periode 2019 t/m 2023 in Breda getekend. De ambitie op het gebied van wonen en zorg voor deze periode is dat kwetsbare mensen zelfstandig, veilig en succesvol in de wijk kunnen (blijven) wonen.

In de herijkte portefeuillestrategie, die in 2020 wordt vastgesteld, hebben we aandacht voor (de betaalbaarheid van) ons woningaanbod en de leefbaarheid in wijken en buurten.

Ook zorgpartijen zijn bezig met het ontwikkelen van een nieuwe strategie, waarbij ze zich in eerste instantie vooral lijken te richten op zorg en in mindere mate op huisvesting. Langdurige huurcontracten sluiten zorgpartijen steeds minder af. Veelal ontstaat de wens om huidige contracten om te zetten naar scheiden van wonen en zorg. We zien ook andere vragen van zorgpartijen op ons afkomen. Zoals verzoeken voor kleine 'commerciële' ruimtes (steunpunten) waar bewoners uit de wijk kunnen worden ontvangen voor allerlei soorten zorg gerelateerde vragen.

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



## 6 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe over het boekjaar 2019 en de gebeurtenissen in 2020 die van invloed zijn op de jaarrekening 2019. In de beleidsmatige analyse van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde gaan we nader in op de kasstromen.

### Continuïteit

Per 31 januari 2018 verviel het verscherpt toezicht op Laurentius door de Aw. Bij het WSW staat Laurentius onder toezicht van bijzonder beheer. In 2019 is het plan van aanpak voor financieel herstel voortgezet om een bestendig herstel te waarborgen. De Aw geeft in haar integrale oordeelsbrief 2019 aan, gebaseerd op de dVi 2018 en de jaarrekening 2018, dat er vooralsnog geen aanleiding is voor opmerkingen met betrekking tot de financiële continuïteit en de bescherming van het maatschappelijke vermogen van Laurentius.

### Kengetallen continuïteit

Belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen zijn:

	2019	2018
ICR	1,73	1,27
Solvabiliteit (EV/TV)	67,78%	65,10%
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van interest/TV)	4,96%	16,65%
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/EV)	5,63%	23,24%
Current ratio (vlottende activa/kort vreemd vermogen)	0,29	0,41
Loan to value (VV/beleidswaarde)	53,23%	57,23%
Interne financiering per woning (EV/aantal woningen)	€ 120.770	€ 113.995
Externe financiering per woning (LVV/aantal woningen)	€ 47.833	€ 49.105
Aantal woningen	7.401	7.401

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. In 2019 is dit plan onverkort voortgezet om een bestendig herstel te waarborgen. De externe schuld per woning neemt af door vervroegde aflossing van leningen. De ICR verbetert door verminderde renteverplichtingen als gevolg van de aflossing van leningen, de ICR staat met een waarde van 1,73 boven de norm van het WSW.

### Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft de mate aan waarin we de rentelasten uit operationele kasstromen kunnen voldoen. 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 2018 de ICR stijgt tot 1,73. We voldoen voor 2019 aan de norm.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2019 67,78% (2018: 65,15%). Dit wordt veroorzaakt door een positief resultaat van € 50 miljoen (2018: € 196 miljoen), veroorzaakt door de waardeveranderingen van het vastgoed en lagere rentelasten door aflossing van leningen.



### **Current ratio**

De current ratio geeft aan of een organisatie met haar kortlopende vorderingen haar kortlopende schulden kan betalen. Een gangbare norm voor de current ratio is 1,0. Deze werd eind 2018 en 2019 niet behaald, als gevolg van overlopende rente en aflossingen op de lening portefeuille in 2019 respectievelijk 2020.

### **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 2019 bedraagt deze geconsolideerd 53,23% (2018: 57,23%). De daling wordt veroorzaakt door het aflossen van leningen en een stijging van de waarde van materiële vaste activa in exploitatie.

### **Resumé ratio's**

De ratio's geven aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema ligt en dat per eind 2019 aan de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW wordt voldaan.

### **Jaarresultaat**

Het jaarresultaat over 2019 is lager dan over 2018. Het resultaat voor belastingen over 2019 bedraagt € 54 miljoen (2018: € 200 miljoen). Hiervan is € 40 miljoen respectievelijk € 196 miljoen het effect van waardeveranderingen op vastgoed. Het operationele resultaat stijgt van € 4 miljoen naar € 14 miljoen. Dit komt door de volgende afwijkingen ten opzichte van vorig jaar, € 5 miljoen minder rentelasten, € 2 miljoen hoger verkoopresultaat en € 2 miljoen meer overige opbrengsten. Het positieve resultaat na belastingen van € 50 miljoen is toegevoegd aan het groepsvermogen.

### **Kasstromen**

Het saldo liquide middelen daalt over 2019 met € 10 miljoen (2018 plus € 10 miljoen) van € 18.562 (2018) naar € 8 miljoen (2019). De operationele kasstroom stijgt in 2019 van € 7 miljoen ten opzichte van 2018. Dit wordt veroorzaakt door minder rentelasten € 6 miljoen, geen saneringsheffing € 1 miljoen, minder uitgaven voor algemeen beheer en € 1 miljoen meer uitgaven voor onderhoud. De (des-) investeringsactiviteiten kende vorig jaar nog de instroom van de verkoop van het buitengebied daar tegenover stond de aflossing van leningen in dat jaar. Dit geeft een effect van € 27 miljoen minder kasstroom in vergelijk met vorig jaar.

### **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 heeft besloten deze twee derivaten niet te verkopen en conform contract te laten eindigen in 2020 en 2022. Laurentius is in 2019 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 WSW het bijzonder beheer stopzet omdat Laurentius eind 2019 voldoet aan alle financiële normen van gezamenlijk beoordelingskader van WSW en Aw.

### **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 ontvangt geen saneringssteun.



### **Leningen**

In 2019 is voor een bedrag van € 11,2 een nieuwe leningen opgenomen. Voor 2020 geldt een aflossingsverplichting (korter dan één jaar) per balansdatum van circa € 21 miljoen. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 10 miljoen en een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 11 miljoen.

### **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 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 maandelijks een liquiditeitsprognose op te stellen. 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 op risicobeheersing. Feitelijk betekent dit het managen van de huidige portefeuille.

### **Verwachtingen**

Eind 2016 herijkten we de portefeuillestrategie en stelden het scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB op, rekening houdend met de gevolgen van invoering van de nieuwe Woningwet. Dit was de basis voor de begroting 2019. Laurentius herijkt in 2020 haar portefeuillestrategie. Er is financiële ruimte ontstaan door aflossing van leningen. De herijking van de portefeuillestrategie geeft de financiële ruimte voor een volkshuisvestelijke bestemming. In de vorm van het voorzetten van een gematigd huurbeleid ter ondersteuning van de bereikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen. Maar ook duurzaamheid en verversing van de voorraad door verdichting bij sloop, nieuwbouw en uitbreidingsinvesteringen.

### *Fiscale verwachtingen*

De wijzigingen in de ATAD wetgeving de zogenaamde ATAD 2 is vooral internationaal gericht en gaat geen gevolgen hebben. Laurentius kent positieve resultaten die in 2023 zullen leiden tot de eerste betaling van vennootschapsbelasting. De verwachting is dat de leningenportefeuille in de toekomst gaat toenemen door maatregelen vanuit de herijkte portefeuille strategie. Doordat in de jaren na 2023 Laurentius vennootschapsbelasting gaat betalen, gaat de ATAD leiden tot het beperken van het te lenen bedrag door een verschuiving van kasstromen van rente naar vennootschapsbelasting.



# Bestuursverslag



## 1. BESTUURLIJKE ZWAARTEPUNTEN

### **Prestatieafspraken**

2019 stond voor een groot deel in het teken van de prestatieafspraken in onze twee kerngebieden gemeente Breda en Alphen-Chaam. In de gemeente Breda had de nieuwe wethouder gekozen voor een vergadermodel waarbij veel aandacht nodig was voor zowel Laurentius als de Huurderskoepel Laurentius. Op 26 juni zijn de prestatieafspraken 2019 – 2023 ‘Breda brengt het samen’ door alle partijen ondertekend. In de gemeente Alphen-Chaam zijn op 12 december de prestatieafspraken voor de jaren 2020 – 2024 samen met de gemeente en de Huurderskoepel Laurentius ondertekend.

### **Laurentius bestaat 100 jaar, nieuwe directeur-bestuurder en visitatie**

Wij vierden in 2019 ook ons 100-jarig jubileum. Maar ook het jaar waarin Jessie Bekkers per 1 september is benoemd als directeur-bestuurder. Bij de aanstelling van de interim directeur-bestuurder was de voornaamste opdracht ‘het passen op de winkel’. De procedure voor de werving van de opvolging van Marie-Thérèse Dubbeldam duurde langer dan verwacht. In 2019 zijn wij gevisiteerd over de jaren 2015 tot en met 2018 waarin we ten opzichte van de vorige periode beter zijn gewaardeerd.

### **Organisatieontwikkeling**

De aandacht naar onze medewerkers blijft onverminderd in stand. In 2019 hielden wij een medewerkersonderzoek en een samenwerkingsonderzoek. De resultaten zijn besproken met de medewerkers. De teams zijn voortvarend aan de slag gegaan met de aanbevelingen voor de samenwerking.

### **Extra hoofdstuk Ondernemingsplan Samen voor een Thuis; Investeren**

Met het zicht op het financiële herstel van Laurentius dachten wij samen met de raad van toezicht, het presidium, belanghouders en medewerkers na over investeren in de toekomst. Dat resulteerde in een nieuw hoofdstuk bij het Ondernemingsplan ‘Samen voor een thuis’ 2017-2020: hoofdstuk 5 Investeren. Dit nieuwe hoofdstuk is de eerste stap naar investeren. Met deze toevoeging aan het ondernemingsplan kan Laurentius verdere stappen tot investeren zetten.



## 2. ORGANISATIE

Laurentius is een vereniging. Alle bewoners die huren van Laurentius kunnen gratis lid worden van de vereniging. Eind 2019 waren 718 huurders lid van de vereniging (2018: 752). De ledenraad werd 2019 gevormd door 20 bewoners (2018: 19). 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. Zie bijlage 5 op pagina 132 wie lid zijn van de ledenraad en van het presidium en de belangrijkste onderwerpen waar de ledenraad over sprak. In 2019 zijn we verder gegaan met de vitalisering van de vereniging om de maatschappelijke inbedding en legitimatie van de vereniging en haar ledenraad beter vorm te geven. Laurentius heeft een organisatie met medewerkers, een managementteam, een ondernemingsraad, een directeur-bestuurder en een raad van toezicht. Samen zorgen zij voor goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners.

### **(Be)stuuringskader**

De directeur-bestuurder werkt, binnen de wet en de statuten en reglementen van Laurentius, aan het realiseren van de doelstellingen van Laurentius. De directeur-bestuurder hanteert het volgende (be)stuuringskader voor Laurentius:

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

### **Management**

Laurentius heeft twee afdelingen (Wonen en Bedrijfsvoering), ondersteund door de staf. Het managementteam (MT) bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager Wonen en Vastgoed, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris heeft in 2019 afscheid genomen van Laurentius. De directiesecretaresse heeft zijn rol overgenomen en is deelnemer aan de MT vergaderingen. 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 zwartepunten.





### 3. ONDERNEMINGSRAAD

Eind 2019 bestond de ondernemingsraad uit:

- ✓ De heer drs. M.H.J. (Ties) Teeuwen, voorzitter
- ✓ Mevrouw W.E.H. (Wilma) Martens
- ✓ Mevrouw L.M.E. (Leontine) Klaase
- ✓ De heer A.P.M. (Alex) Huijben
- ✓ De heer H. (Harm) Brouwers

In 2019 heeft de OR zeven keer overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en een keer met een delegatie van de raad van toezicht. De directeur-bestuurder heeft in 2019 met de ondernemingsraad overlegd over de volgende onderwerpen:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Agenda OR 2019  | 9. Verkiezingen OR   |
| 2. Jaarplan P&O  | 10. Voorstel aanpassen bedrijfsfitness (art. 25) in de BER |
| 3. De bedrijfseigen regeling en de invulling van kaderbepalingen in de CAO   | 11. Visie op instroom, doorstroom en uitstroom             |
| 4. De strategisch personeelsplanning en formatieplan begroting 2020  | 12. Visitatie  |
| 5. Ontwikkelingen Informatisering en Automatisering, waaronder de implementatie het nieuwe primaire informatiesysteem en de outsourcing van het serverpark | 13. Modernisering vereniging                               |
| 6. Samenwerkings- en medewerkersonderzoek  | 14. Verzuimprotocol  |
| 7. Performance automatisering  | 15. Persoonlijke attenties                                 |
| 8. Hoofdstuk 5 Ondernemingsplan: Investerings  | 16. Aggressietrainingen en –protocol                       |
|  | 17. Coaching organisatie ontwikkeltraject                  |
|  | 18. Projectmatig werken                                    |
|  | 19. Vertrouwenspersoon integriteit                         |

Vaste bespreekpunten in alle vergaderingen:

- ✓ Personeelsontwikkeling
- ✓ Stand van zaken verschillende juridische procedures

In 2019 heeft de directeur-bestuurder een aantal onderwerpen aan de OR voorgelegd ter instemming. De OR heeft **ingestemd** met:

- ✓ Visie op instroom, doorstroom en uitstroom
- ✓ Verzuimprotocol
- ✓ Bedrijfseigen regeling (BER)
- ✓ Nieuwe vertrouwenspersoon
- ✓ Instelling klachtencommissie

Desgevraagd door de raad van toezicht gaf de ondernemingsraad in 2019 haar advies over het functioneren van de raad van toezicht ten behoeve van de zelfevaluatie van de raad van toezicht. Ook gaf de OR een positief advies voor de benoeming van Jessie Bekkers tot directeur-bestuurder van Laurentius.

In het najaar van 2019 eindigden de zittingstermijnen van twee OR-leden. Beide leden verlieten de OR dus er kwamen maar liefst twee nieuwe plaatsen vrij. Er waren drie gegadigden voor een plek in de OR. Op donderdag 26 september hield de OR verkiezingen en twee nieuwe leden werden gekozen.



### **Vertrouwenspersoon**

De vertrouwenspersoon Jos Delnoij moet vanwege een andere baan stoppen.  
Er zijn twee nieuwe vertrouwenspersonen aangesteld via BING die zich gaan richten op integriteit en ongewenst gedrag.



#### 4. 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 vergaderde in de verslagperiode zes keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris of de directiesecretaresse (2018: 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:

1. 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 ondernemingen.
2. 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.
3. Het vervullen van de **werkgeversrol** voor de directeur-bestuurder.

##### De raad als toezichthouder

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteerde de raad in 2019 de volgende kaders:

Extern	Intern
Focus op primaire doelgroep in het kernwerkgebied	Ondernemingsplan 'Samen voor een thuis' 2017 – 2010 Meerjarenbegroting Afspraken met directeur bestuurder en de jaarlijkse beoordeling daarvan
Woningwet 2015	Statuten Laurentius en nevenstructuur Prestatieafspraken met de gemeenten en huurderskoepels in Breda en Alphen-Chaam
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015	Reglement raad van toezicht Reglement renumeratiecommissie Reglement auditcommissie
Governancecode Woningcorporaties 2015	Profielschets raad van toezicht Jaarlijkse zelfevaluatie raad van toezicht Bestuursreglement Meldings- en integriteitscode In Control Raamwerk
Overige wet en regelgeving zoals: overlegwet, huurrecht, Wet Normering Topinkomens, klachtenreglement, Stedelijke Geschillencommissie	Accountantsverslagen Verslagen van interne audits Rapportages van gerichte onderzoeken



Extern	Intern
Normen en beoordelingsbrieven vanuit de Autoriteit Woningcorporaties en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Verbindingenstatuut Reglement Financieel beleid en beheer (Rfbb) Treasurystatuut Treasuryjaarplan
Cao Woondiensten	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, het managementteam en de Huurderskoepel van Laurentius. Daarnaast heeft de raad ook contactmomenten met andere belanghouders, overheden, professionals en managers. De raad informeert zich eigenstandig over actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. Zie bijlage 8 op pagina 142 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 organisatieontwikkeling, verduurzaming en risicomanagement en lopende juridische procedures. Maandelijks hebben voorzitter en directeur-bestuurder klankbord gesprekken. Zie bijlage 8 op pagina 142 voor een overzicht van specifieke onderwerpen waarover de raad van toezicht adviseerde.

#### **De raad als werkgever**

In de vergadering van 5 september nam de raad van toezicht afscheid van Wilfried Stribos als directeur-bestuurder a.i. In diezelfde vergadering heette zij officieel welkom aan Jessie Bekkers die per 1 september was benoemd tot directeur-bestuurder. Als werkgever houdt de raad van toezicht met de remuneratiecommissie drie maal per jaar haar gesprekken met de directeur-bestuurder. Zie bijlage 8 op pagina 142 voor een overzicht van de onderwerpen waar ze als werkgever over hebben gesproken.

#### *Beloning*

De beloning van de directeur-bestuurder past vanaf de indiensttreding volledig binnen de Wnt en de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting*. De beloning van de directeur-bestuurder en de directeur-bestuurder a.i. wordt verder verantwoord in de jaarrekening op pagina 121.



#### *Beoordeling*

De raad vormde in het jaar 2019 geen beoordeling over de directeur-bestuurder. Daarvoor was de directeur-bestuurder te kort in dienst. Wel maakten zij afspraken over de speerpunten voor het jaar 2020. De interim directeur-bestuurder volbracht zijn opdracht voldoende.

#### *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 verklaarde aan de raad dat zij geen schenkingen heeft gevraagd of aangenomen dan wel zakelijke kansen van de corporatie voor zichzelf of haar familieleden heeft benut. Dat geldt ook voor de interim directeur-bestuurder.

#### *Declaraties en vergoedingen*

Laurentius verstrekke geen auto, persoonlijke leningen, garanties of vaste vergoedingen en dergelijke aan de directeur-bestuurder, de managers of de medewerkers. Met de directeur-bestuurder is geen vertrekregeling afgesproken. Dat geldt ook voor de interim directeur-bestuurder.

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 in drie jaar tijd (2017-2019) 108 PE-punten moeten halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De directeur-bestuurder heeft in het jaar 2019 101,5 PE punten behaald. Na haar start bij Laurentius is haar aandacht vooral uitgegaan naar de organisatie en is dit resultaat voornamelijk behaald in de eerste drie kwartalen. Afgelopen jaar heeft zij bijvoorbeeld deelgenomen aan de leerlijn Veranderkracht en Leergang Wijsheid in Leiderschap. Het totaal van de drie jaren is 274,5 PE punten.

#### *Nevenfuncties*

Jessie Bekkers had in 2019 de volgende nevenfuncties:

- ✓ 2016 – heden voorzitter raad van toezicht ASVZ
- ✓ 2018 – heden lid raad van toezicht Carante groep
- ✓ 2018 tot september 2019 Lid Raad van Commissarissen Ruimte voor Ruimte beheer B.V. Provincie Noord-Brabant

#### **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 toezicht 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 selectie 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) vaststelde. Zie bijlage 8 op pagina 142 voor meer informatie.

### **(Herbenoeming) leden**

In 2019 waren geen van de leden van de raad aftredend.

### **Zelfevaluatie**

De jaarlijkse zelfevaluatie had de raad van toezicht in oktober 2019 onder begeleiding van Lilian Vos en Erly. De zelfevaluatie leidde tot de volgende inzichten:

De afgelopen periode werd gekenmerkt door een bestuurswisseling en een relatief lange periode met een interim-bestuurder. Terugblikkend heeft deze periode de raad van toezicht relatief veel tijd en aandacht gekost en moest de raad van toezicht op momenten dichterbij de organisatie zitten, dan wenselijk was. De samenwerking binnen de raad van toezicht loopt goed, de afzonderlijke leden zijn aan elkaar gewaagd en hebben goede aanvullende competenties. Het toezicht is over het algemeen goed op orde. De inhoudelijke deskundigheden binnen de raad zijn goed belegd, waardoor ook goed invulling kan worden gegeven aan de advies- en klankbordrol. Ook de commissies binnen de raad van toezicht functioneren naar tevredenheid. De informatievoorziening verbeterde de afgelopen periode sterk, maar hier kunnen nog wel kwalitatief en qua omvang verdere slagen in worden gemaakt.

Op onderstaande punten wil de raad zich richten in 2020:

- ✓ Van financiële focus naar ruimte voor andere thema's (bijvoorbeeld de rol van de corporatie in het sociaal domein)
- ✓ Meer ruimte voor projecten en nieuwbouw vereist een andere expertise van de organisatie en de raad van toezicht
- ✓ Ruimte voor strategische thema's en opnemen in de termijngenda (eventueel in het bijzijn van externe deskundigen)
- ✓ Optie: 360 graden feedback met externe belanghouders
- ✓ Korte evaluatie na elke vergadering
- ✓ We streven naar een volledig open en transparante verhouding tussen raad en directeur-bestuurder, die gebaseerd is op vertrouwen; op termijn zal gestreefd worden om met elkaar te werken vanuit de principes van het 'waardengericht toezicht'
- ✓ De raad van toezicht geeft ruimte aan de directeur-bestuurder op voorwaarde dat de bestuurder consequent is in haar doen en laten; dit vraagt om goede rolbewustzijn en rolvastheid van raad van toezicht en de bestuurder
- ✓ Duidelijke afspraken over de rol en betrokkenheid van MT leden en andere externen bij de vergaderingen

### **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* en de beroepsregels van de VTW. De vergoeding wordt verder verantwoord in hoofdstuk op pagina 156.



## 5. EXTERN TOEZICHT

In 2019 voerde Laurentius elk half jaar gesprekken met de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

### **Borging**

In januari 2019 kregen wij van het WSW ons borgingsplafond door het saldo van onze liquide middelen van de DAEB-tak is ultimo 2017 hoger dan WSW voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijk acht. De borging dienen wij in te zetten voor de financiering van de DAEB-investeringen of voor aflossing van geborgde leningen. Het WSW verklaarde dat Laurentius borgbaar is.

### **Beoordeling WSW**

Ten behoeve van de beoordeling sprak WSW met de directeur-bestuurder en betrokken zij relevante beleidsstukken in hun beoordeling. Zij gaven aan dat het overall risicobeeld over de jaren is verbeterd. De afgelopen jaren is veel vooruitgang geboekt op het gebied van financieel herstel en het op orde brengen van de organisatie. Hierdoor verbeterde de risicoscore van Laurentius door de jaren heen, maar deze blijft nog midden-hoog. De beoordeling van 2019 leidt mogelijk tot een overboeking naar regulier beheer.

WSW geeft aan dat onze vermogensratio's voldoen aan de WSW normen en dat door de voorziene schuld afbouw deze verder zullen verbeteren. Gelet de situatie waar wij vandaan komen, spreekt WSW haar waardering uit voor de voortvarende aanpak van het financiële herstel.

Voor wat betreft de portefeuillestrategie gaf WSW aan dat zij benieuwd zijn naar de uitkomsten en de financiële mogelijkheden van Laurentius. Zij verwachten hierin duidelijke keuzes tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit /verduurzaming. De afspraak met WSW is dat zij de definitieve portefeuillestrategie in mei 2020 ontvangen. WSW acht nieuwbouwinvesteringen alleen verantwoord als wij de hiermee gemoeide investeringsruimte niet nodig hebben om de kwaliteit van ons huidige bezit op peil te houden en/of te verduurzamen. De nieuwbouwinvesteringen zullen uiteraard binnen de financiële normen van WSW moeten passen en mogen niet ten koste gaan van onze langjarige kasstromen. In november 2019 hebben we met WSW de afspraak gemaakt dat zij in mei 2020 onze rendementseisen per type investering en de toelichting op de wijzigingen in ons onderhoudsbeleid ontvangen.

WSW constateerde dat onze beleidswaarde in 2018 is gebaseerd op de categoriale winst- en verliesrekening in plaats van het voorgeschreven functionele model. De beleidswaarde is in antwoord op de vraag van het WSW ook op de functionele indeling bepaald. Analyse laat zien dat dit leidt tot een hogere beleidswaarde. WSW geeft daarmee aan dat de door onze opgestelde beleidswaarde juist voorzichtig is. In 2019 is de beleidswaarde gepresenteerd op de functionele indeling.

### **Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018 Aw**

Eind november 2019 constateerde de Aw op basis van de verantwoordingsstukken over het verslagjaar 2018 van Laurentius het volgende:

- ✓ 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 van € 36.798,00/€ 41.056,00. Hiermee voldoet Laurentius aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling



- ✓ De accountant de juistheid en volledigheid van de opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat wij 95% of meer van de huishoudens met een recht op huurtoeslag woningen hebben toegewezen met een huur onder de betreffende aftoppingsgrenzen. Hiermee voldoet Laurentius aan de passendheidsnorm
- ✓ De accountant de juistheid en volledigheid van de opgave inzake de huursombenadering heeft kunnen vaststellen en dat Laurentius heeft voldaan aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering

Aan de hand van de bij Aw beschikbare informatie constateerden zij dat voor wat betreft de WNT-normen de externe accountant een goedkeurend oordeel gaf. Tot slot stelt de Aw vast dat op basis van de door ons ingediende verantwoordingsinformatie die is gebaseerd op de jaarrekening voor verslagjaar 2018 geen sprake is van overcompensatie.

### **Beoordelingsbrief 2019 Aw**

De Aw beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van Laurentius. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van het WSW. Samen met het WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van Laurentius. De door de Aw uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor Laurentius een verdiepende beoordeling uit te voeren. De Aw constateert op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico. Dit betekent dat wij geen interventies en geen aanvullende toezichtafspraken krijgen opgelegd. Ook de Aw beschouwt onze analyses op de beleidswaarde als toereikend. Ook voldoen wij op hoofdlijnen aan de criteria voor good governance. Met een positieve zienswijze van de Aw is per 1 september 2019 mevrouw Bekkers als nieuwe directeur-bestuurder aangetreden. Bij de volgende bevindingen wordt het risico als laag beoordeeld:

- ✓ De opzet intern toezicht
- ✓ Het gebied van risicomanagement
- ✓ Rond voorspelbaarheid en kwaliteit van de data
- ✓ Ondoelmatige beheerkosten
- ✓ Niet uit de balans blijvende verplichtingen
- ✓ Verbindingen





## 6. RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van het strategisch management van Laurentius. Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is immers van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. Bestuur en raad van toezicht zijn zich hiervan bewust en besteden steeds nadrukkelijker aandacht aan risicomanagement.

In de toetsing en beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw staat risicobeheersing centraal. Daarnaast 'duwt' de status van Organisatie van Openbaar belang de interne beheersing meer richting risicobeheersing, waarbij de accountant een beroep doet op de onderliggende interne controlemaatregelen.

### **Verantwoording**

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de strategische risico's, de mate van risicobereidheid, de wijze van beheersing, de verwachte impact op de resultaten en/of de financiële positie en de doorgevoerde en/of geplande verbeteringen in het risicomanagement. De risico's die een grote impact hadden in het boekjaar worden expliciet vermeld. Een en ander conform artikel 2:391, lid 1, BW.

### **Beleid**

Het risicobeleid is eind 2018 vastgesteld en is in 2020 toe aan herijking. Met het vaststellen van het risicomanagementbeleid benadrukken de directeur-bestuurder en raad van toezicht van Laurentius het belang van een gestructureerde en consistente aanpak om risico's te beheersen in het belang van het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen. Behoud van de (financiële) continuïteit van de organisatie geldt daarbij als basisvoorwaarde.

### **Risicobereidheid**

Begin 2019 spraken de raad van toezicht en het managementteam zich uit over de huidige en gewenste risicofilosofie, waarbij er consensus is dat deze wat mag opschuiven richting een meer 'neutraal' profiel. De risico-averse en/of defensieve houding die nodig was onder het regime van verscherpt toezicht wordt – met beleid – losgelaten. De risicobereidheid is maar deels uitgewerkt met het bestuur en de raad van toezicht. De kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken die richtinggevend zijn voor de organisatie moeten nog ingevuld worden.

### **In Control Statement in de vorm van actief Risicomanagement**

Het In Control Statement bleek te ambitieus. Overigens is Laurentius niet de enige in die opvatting gezien het feit dat er binnen de sector maar één woningcorporatie bezig is met het kunnen afgeven van een beperkt statement in 2019. Voornamelijk door de vele wetswijzigingen blijkt het afgeven van een dergelijk statement in de praktijk onevenredig hoge eisen te stellen aan de administratieve organisatie in verhouding tot de te maken kosten en het te behalen resultaat. Het bestuur koos er dan ook voor om onder andere risicomanagement in te zetten als maatregel om in control te zijn, naast of in lijn met de governancecode en auditing.



### **Strategische risico's**

De in 2018 bepaalde strategische risico's zijn voor 2019 nog altijd actueel. De strategische risico's zijn:

- ✓ Onvoldoende organisatie- en cultuurverandering
- ✓ Het risico dat Laurentius de beoogde organisatie- en cultuurverandering niet kan realiseren.
- ✓ Landelijk politiek risico
- ✓ Het risico dat de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van Laurentius.
- ✓ Risico toenemende ontwikkel- en bouwkosten/beschikbaarheid aannemers
- ✓ Het risico dat de bouwmarkt (vraag en aanbod) zich in ongunstige zin ontwikkelt.
- ✓ Personeelsrisico
- ✓ Het risico dat het personeelsbestand van Laurentius qua kwantiteit en/of kwaliteit (kennis/competenties) onvoldoende aansluit bij de (toekomstige) behoefte van de organisatie.
- ✓ Risico duurzaamheidsopgave niet realiseerbaar
- ✓ Het risico dat Laurentius de beoogde duurzaamheidsmaatregelen technisch organisatorisch of financieel niet, niet volledig of niet tijdig kan realiseren.

Uiteraard is er in 2019 hard gewerkt om deze risico's te verlichten. Zo startte er in 2019 een project gericht op cultuurverandering en soft controls, wordt er gewerkt aan het personeelsrisico door het opstellen en uitvoeren van beleid op instroom, doorstroom en uitstroom van personeel en is er beleid voor de duurzaamheidsopgave in ontwikkeling. Ten aanzien van het relatieve belang van de strategische doelstellingen vragen met name de doelstellingen ten aanzien van het toekomstbestendig vastgoed nog verdieping.

Ten aanzien van risicobeheersing in de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> lijn (in het 3Lines of Defence model) werkte het management en het middenkader in 2019 aan het bewustzijn van het belang en de voordelen van risicomangement. Daarbij is nadrukkelijk de plan-do-check-act-cyclus onder de aandacht gebracht. Daarmee wordt risicomangement ingebed in processen en het dagelijks werk. En eind 2019 is het auditplan 2020-2021 opgesteld aan de hand van een zogenaamde audit-universe, waarin per proces een risico-inschatting is gemaakt en een auditfrequentie is opgesteld, zodanig dat ieder proces in een cyclus van vijf jaar wordt ge-audit.

### **Financiële risicobuffers**

Voor 2019 zijn de risicobuffers gehandhaafd in afwachting van nieuwe inzichten op basis van de herziene portefeuillestrategie die begin 2020 gereed is. De huidige risicobuffers zijn nog gebaseerd op het herstelplan. De herziene portefeuillestrategie leidt tot een meer realistisch financieel perspectief op basis waarvan de buffers opnieuw bekeken worden.



# Jaarrekening



## 1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Ref.	31 december 2019	31 december 2018
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa		
Software	1.705	2.062
	<u>1.705</u>	<u>2.062</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.608	4.571
	<u>4.608</u>	<u>4.571</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.099.959	1.067.449
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	151.302	145.160
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.992	36.028
	<u>1.287.253</u>	<u>1.248.637</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.471	2.436
Latente belastingvordering(en)	12.768	16.813
	<u>15.239</u>	<u>19.249</u>
Som der vaste activa	1.308.806	1.274.519
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.064	905
Overige voorraden	0	1.074
	<u>1.064</u>	<u>1.979</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	682	659
Overige vorderingen	16	42
Overlopende activa	343	171
	<u>1.041</u>	<u>872</u>
Liquide middelen	8.011	18.562
Som der vlottende activa	10.116	21.413
TOTAAL ACTIVA	<u>1.318.921</u>	<u>1.295.932</u>



Ref.	31 december 2019	31 december 2018
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	769.818	733.461
Overige reserves	<u>124.160</u>	<u>110.214</u>
	893.978	843.675
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	538	832
Overige voorzieningen	<u>277</u>	<u>240</u>
	815	1.072
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	5.332	5.735
Schulden aan kredietinstellingen	348.679	357.688
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.998	35.688
Overige schulden	<u>98</u>	<u>102</u>
	389.107	399.213
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	403	341
Schulden aan kredietinstellingen	20.242	35.422
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.879	2.936
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.101	1.073
Belastingen en premies sociale verzekeringen	421	445
Schulden ter zake van pensioenen	0	61
Overlopende passiva	<u>9.975</u>	<u>11.694</u>
	35.021	51.972
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>1.318.921</u>	<u>1.295.932</u>



## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

(x € 1.000)

Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	56.385	56.455
Opbrengsten servicecontracten	3.257	2.670
Lasten servicecontracten	-3.392	-2.670
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.307	-5.313
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.439	-17.700
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.231	-8.337
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>27.273</b>	<b>25.105</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.852	85.445
Toegerekende organisatiekosten	-199	-246
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.519	-85.292
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.134</b>	<b>-93</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.804	196.332
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>39.804</b>	<b>196.332</b>
Opbrengsten overige activiteiten	2.311	479
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>2.311</b>	<b>479</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-430</b>	<b>-960</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-892</b>	<b>-940</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.193	-19.808
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-15.181</b>	<b>-19.799</b>



<b>Resultaat voor belastingen</b>	54.019	200.124
Belastingen	-3.751	-4.031
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	35	-60
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>50.303</u>	<u>196.033</u>



### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

(directe methode) (x € 1.000)

Ref.	2019	2018
<b>Operationele activiteiten</b>		
Hurenontvangsten	56.386	57.617
Vergoedingen	3.082	2.833
Overige bedrijfsontvangsten	2.296	482
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	12	627
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>61.776</u>	<u>61.559</u>
Erfpacht	0	-18
Betalingen aan werknemers	-5.039	-4.920
Onderhoudsuitgaven	-13.295	-12.372
Overige bedrijfsuitgaven	-9.760	-10.564
Betaalde interest	-15.730	-22.003
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-46	-648
Verhuurderheffing	-5.985	-6.264
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-411	-183
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-50.266</u>	<u>-56.972</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.510</b>	<b>4.587</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.079	83.661
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.534	2.605
Verkoopontvangsten grond	1.829	0
(Des) Investeringsontvangsten overige	0	74
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	<u>8.442</u>	<u>86.340</u>
Nieuwbouw huur	-6	0





Verbeteruitgaven	0	-12
Aankoop	-3.690	-356
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.724	-1.779
Aankoop grond	0	-1.310
Externe kosten bij verkoop	-107	-783
Investeringen overig	-480	-1.233
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	-6.007	-5.473
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	2.435	80.866
Ontvangsten verbindingen	3.769	0
Uitgaven verbindingen	-3.736	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	33	0
<b><i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i></b>	<b>2.468</b>	<b>80.866</b>



Ref:	2019	2018
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	11.200	0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	11.200	0
Aflossing geborgde leningen	-35.730	-75.617
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-35.730	-75.617
<b>Kasroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-24.530</b>	<b>-75.617</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	-10.552	9.836
Geldmiddelen aan het begin van de periode	18.562	8.726
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.011	18.562



## 4 TOELICHTING OP DE 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 en ontwikkeling 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.

Laurentius stelt, in overeenstemming met art. 2:407 lid 1a BW, een enkelvoudige jaarrekening op, doordat de gezamenlijke betekenis, van in de consolidatie te betrekken deelnemingen, te verwaarlozen is op het geheel.

### 4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Breda, de feitelijke vestigingsplaats is Loevesteinstraat 20 te Breda en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 20024605.

### 4.3 Groepsverhoudingen

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

### 4.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2019 is geen sprake van stelselwijzigingen.

### 4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### 4.6 Presentatiewijzigingen

Vanaf 2019 is de software gepresenteerd onder IMVA in plaats van MVA en de vergelijkende cijfers zijn aangepast.

### 4.7 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur 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 Verbonden partijen

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

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

Laurentius heeft de volgende deelnemingen per 31-12-2019:

	Aandeel	Resultaat	Eigen vermogen
	%	Boekjaar	31 december 2019
Laurentius Holding B.V., Breda	100%	35	2.471
Onder Laurentius Holding BV vallen:			
Laurentius Project II B.V., Breda	100%	-1	49
Laurentius Participaties B.V., Breda.	100%	28	1.995
Onder Laurentius Project II B.V. vallen:			
Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I Beheer B.V., Breda	50%		-117

De Energie B.V. is geliquideerd per 19 december 2019.

#### 4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. 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).

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

#### 4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Laurentius heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Laurentius zien toe op:

Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.

Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Laurentius een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden



in overeenstemming met het dd. 17 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vastgoed in exploitatie</li><li>- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</li><li>- Voorraad</li></ul> <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li><li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li></ul> <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verhuurderheffing</li><li>- Desinvesteringskasstromen</li><li>- Investeringskasstromen</li></ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li><li>- Schulden/leningen overheid</li><li>- Liquide middelen</li></ul> <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rentebaten en rentelasten</li></ul> <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Renteontvangsten en rente-uitgaven</li><li>- Financieringskasstroom leningen</li></ul>
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Laurentius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5%	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie</li><li>- Financiële vaste activa</li><li>- Vorderingen</li><li>- Voorzieningen</li><li>- Overige langlopende schulden</li><li>- Schulden aan leveranciers</li><li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schulden ter zake van pensioenen</li><li>- Overlopende passiva</li></ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Huuropbrengsten</li><li>- Opbrengsten en lasten servicecontracten</li><li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li><li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li><li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li><li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li><li>- Leefbaarheid</li><li>- Belastingen</li></ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li><li>- Overige bedrijfsontvangsten</li><li>- Personeelsuitgaven</li><li>- Uitgaven onderhoud</li><li>- Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie</li><li>- Overige indirecte bedrijfsuitgaven</li><li>- Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat</li><li>- Leefbaarheid</li></ul>
--	---



## 5 ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### 5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) 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.

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.



Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

## **5.2 Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

## **5.3 Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

## **5.4 Materiële vaste activa**

### **5.4.1 Algemene uitgangspunten**

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

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 verkrijgingsprijs of 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 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.

#### *Bedrijfsgebouwen en terreinen*

Bedrijfsgebouwen en terreinen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar betreffende paragraaf.





#### *Overige vaste activa*

Overige vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

#### *Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa*

De vennootschap beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de marktwaarde in verhuurde staat. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. De in aftrek te brengen kosten bij het bepalen van de opbrengstwaarde zijn gebaseerd op de geschatte kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de verkoop en nodig zijn om de verkoop te realiseren.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord. Een bijzondere waardevermindering van goodwill wordt niet teruggenomen.

#### *Verwerking 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.

#### *Verwerking van groot onderhoud*

Voor de verwerking van groot onderhoud is ook verwerking via een onderhoudsvoorziening toegestaan (RJ 212.445 / RJ uiting 2018-5). Dit ziet (indien van toepassing) enkel toe op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Op basis van RJ-Uiting 2018-5: 'Richtlijn 212 'Materiële vaste activa'; de verwerking van kosten van groot onderhoud' is de mogelijkheid om onderhoudskosten ten laste van het resultaat te verantwoorden komen te vervallen voor verslagjaren startend op of na 1 januari 2019.



## 5.5 Vastgoedbeleggingen

### 5.5.1 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 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.

### 5.5.2. DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 17 oktober 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Laurentius als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Laurentius voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die 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 inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. 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 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 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke



transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

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

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

#### Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau 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 prestatieafspraken) 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 markthuur geschiedt 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 gelijkgesteld 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 contract huur, de markthuurl, 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 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woongelegenheden</i>	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%
Looninflatie	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,4%	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	7,1%	4,6%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

EGW	€ 908	(2018: € 942)
MGW	€ 539	(2018: € 921)
Studenteneenheid	€ 588	(2018: € 331)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1.217	(2018: € 785)

Mutatieonderhoud per vhe:

EGW	NVT	(2018: € 883)
MGW	NVT	(2018: € 663)
Studenteneenheid	NVT	(2018: € 199)
Zorgeenheid (extramuraal)	NVT	(2018: € 663)

Beheerkosten per vhe:

EGW	€ 447	(2018: € 436)
MGW	€ 439	(2018: € 428)
Studenteneenheid	€ 413	(2018: € 403)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 405	(2018: € 395)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0846%	(2018: 0,0916%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	(2018: 0,12%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	(2018: 0,561%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2018: 1,0%)

Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2018: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2018: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,4%	(2018: 1,5%)
Disconteringsvoet:	6,08%	(2018: 7,38%)



	2020	2021	2022	2023 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 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 BOG	€ 6,24	(2018: € 5,40)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,30	(2018: € 6,55)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 9,40	(2018: € 9,00)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 11,40	(2018: € 10,80)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2018: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2018: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,23%	(2018: 0,22%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2018: 0,13%)
Disconteringsvoet:	7,49%	(2018: 8,90%)

*Parameters intramuraal zorgvastgoed*

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,04	(2018: € 8,60)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,40	(2018: € 10,80)
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,50 %	(2018: € 2,5%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	(2018: 0,36%)
Disconteringsvoet:	6,08%	(2018: 8,86%)

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 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.



**Woningen**

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius	Impact vrijheidsgraden
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties	Min € 195, max € 1.449	Min € 25, max € 1.450	€ 1.223.356
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels op basis van Basisversie. Voor 3 complexen heeft de taxateur de exit yield handmatig aangepast	Min -41%, max 69%	Min -41%, max 69%	€ 310.152
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties	Min € 59k, max € 471k	Min € 9k, max € 435k	€ -23.748.253
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	Min 6,44%, max 7,73%	Min 5,00%, max 9,15%	€ 163.503.501
Mutatiekans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie. De taxateur heeft een ondergrens van 5% gesteld	Min 5%, max 40%	Min 5%, max 65%	€ 56.434.219
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Grotendeels op basis van basisversie. Voor 4 complexen heeft de taxateur VTW-normen toegepast	Min € 349, max € 1.657	Min € 181, max € 1.646	€ 1.118.795

**BOG/MOG**

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius	Impact vrijheidsgraden
----------------	-----------------------	-----------------------	--------------------	------------------------	------------------------



Markthuur	Prijnsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties	Min € 195, max € 1.449	Min € 391, max € 80.509	€ - 11.878.690
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels full versie toegepast, omdat basisversie tot onrealistische output leidt. 15 complexen op basis.		Min 4,74%, max 9,99%	€ 5.276.992
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties	Min 6,44%, max 7,73%	Min 4,5%, max 9,5%	€ 22.050.093

### Parkeerplaatsen

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius	Impact vrijheidsgraden
Markthuur	Prijnsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties	Min € 0, max € 107	Min € 25, max € 90	€ 436.582
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels op basis van Basisversie. Voor 1 complex heeft de taxateur de exit yield handmatig aangepast	Min 0%, max 9,7%	Min 0%, max 8,74%	€ -6.879
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties	Min € 1, max € 21k	Min € 5k, max € 20k	€ 527.275
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	Min 6,53%, max 6,62%	Min 5,50%, max 9,75%	€ -179.008
Mutatiekans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie. De taxateur heeft een	Min 4,4%, max 20,5%	Min 6%, max 182%	€ -5.903



		ondergrens van 5% gesteld			
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Grotendeels op basis van basisversie. Voor 7 complexen heeft de taxateur VTW-normen toegepast	Min € 52 max € 173	Min € 2, max € 79	€ 66.001

## ZOG

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius	Impact vrijheidsgraden
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	0%	Min 6,49%, max 7,99%	€ -1.592.161
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties	8,86%	Min 6,25%, max 7,5%	€ -2.267.809
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per eenheid (VTW-norm)	€ 9	Min € 166, max € 8.743	€ 36.211

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

Bij hantering van de vrijheidsgraden dient de nadere uitwerking hiervan verder toegelicht te worden zodat inzichtelijk wordt gemaakt in welke mate er sprake is van een afwijking van de in het Handboek opgenomen normeringen/ uitgangspunten. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing ten opzichte van de basisversie. Indien er per complex op een andere wijze wordt afgeweken dient hierover nadere informatie gegeven te worden (bijvoorbeeld cijfermatig aangeven in welke bandbreedte de verschillende parameters zich bevinden)

Hier hoeven dus enkel de vrijheidsgraden genoemd te worden waar sprake is van een afwijking.

Verder dient de corporatie specifieke omstandigheden en de impact op de waarderingsmethodiek toe te lichten, zoals erfpachtconstructies, specifiek vastgoed, intramuraal zorgvastgoed, e.d.





Ook dienen relevante wijzigingen in parameters tov vorig jaar in de jaarrekening gemotiveerd te worden inclusief de impact op de waardering in het huidige boekjaar en op volgende boekjaren. Indien dit laatste niet mogelijk is dient de reden hiervan te worden vermeld.

#### *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 worden door middel van een 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 beleidswaarde*

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

bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Laurentius hanteert in haar beleid over het algemeen een streefhuur van 80% (2018: 80%) van de maximaal redelijke huur. Die kan complex daar waar nodig afwijken conform de portefeuille strategie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Laurentius hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:



- a) Vervangingsonderhoud conform de door Laurentius gehanteerde beleidscyclus, rekening houden met de (verwachte) resterende levensduur van het bezit.
  - b) Aanpassingen naar aanleiding van nieuwe veiligheidsvoorschriften (bijvoorbeeld brandveiligheid en asbest).
  - c) Ingerekende ingrepen voor de verduurzaming van het bezit.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Laurentius hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
- a) Personeelslast gebaseerd op de gewenste formatie in de strategische personeelsplanning (SPP) rekening houdend met de geformuleerde doelstellingen uit het ondernemingsplan.
  - b) Opleidings- en trainingskosten conform het huidige opleidingsbeleid van Laurentius.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2019	2018
Streefhuur ( 80% van de maximaal redelijke huur)	€ 621	€ 610
Onderhoudsnorm	€ 2.194	€ 1.550
Beheerlasten	€ 582	€ 1.109
Verhuurderheffing	€ 10.486	€ 9.057
Discontovoet	6,08%	6,08%

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

Laurentius heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### 5.5.3 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 die 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 waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardevermindingsverlies;
- ✓ 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.



## 5.6 Financiële vaste activa

### 5.6.1 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 ervan 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.

### 5.6.2 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.

### 5.6.3 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 waarderingsgrondslagen 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.



#### **5.6.4 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 waardeverminderingsverlies 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.

### **5.7 Voorraden**

#### **5.7.1 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 incurantheid van de voorraden.

#### **5.7.2 Overige voorraden**

De voorraden grond 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.

### **5.8 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.

### **5.9 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.

### **5.10 Eigen vermogen**

#### **5.10.1 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 het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden 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 gewaardeerd vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden 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.

### **5.11 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.

### **5.11.1 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 nominale/contante waarde.

### **5.11.2 Overige voorzieningen**

#### **5.11.3 Pensioenen**

Laurentius heeft voor bijna al haar werknemers een beschikbare premieregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over de betaalde premie in dat jaar.

De verplichtingen die 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 31 december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113,2% (31 december 2018: 110,3%). 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 terugstorten leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

#### **5.11.4 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 blijf-kans. Als disconteringsvoet voor de contant making is de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties ad 5% (2018: 5%) gehanteerd.

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.

#### **5.12 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.

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.





### **5.13 Leasing**

#### **5.14 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.

#### **5.15 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

Laurentius maakt gebruik van rentederivaten.

Laurentius past kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Laurentius gedocumenteerd. Laurentius stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

#### **5.16 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 ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van 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

#### 6.2.1 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.

#### 6.2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 bedraagt 1,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

4,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 42.436 (inkomensjaar 2017);

5,6% (inflatie + 4%) voor inkomens boven €42.436 (inkomensjaar 2017).

#### 6.2.2 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.



### **6.2.3 Overheidsbijdragen**

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

Vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;

### **6.2.4 Overige overheidsbijdragen.**

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

### **6.2.5 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

### **6.2.6 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.

### 6.3 Bedrijfslasten

#### 6.3.1 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

Laurentius hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Toegerekend aan	Verdeelsleutel
Lasten verhuur en beheer-activiteiten	49,44%
Lasten onderhoudsactiviteiten	42,40%
Toegerekende organisatiekosten	2,29%
Leefbaarheid	5,87%
	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



Indirecte kostensoort	Verdeelsleutel	Toegerekend aan
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

### 6.3.2 Afschrijvingen immateriële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en 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 boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

### 6.3.3 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 blijvende verplichtingen.

Het reparatie- 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.

We hebben geen eigen dienst. De kosten betreffen arbeid derden, materiaal en toerekening van lonen en salarissen van toezicht en beheer.

### 6.3.4 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 vastgoedbeleggingen.

### **6.3.5 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.

### **6.3.6 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.

### **6.3.7 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.

### **6.3.8 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.

### **6.3.9 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'.

### **6.3.10 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.

### **6.3.11 Activeren van rentelasten**

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de



verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

#### **6.3.12 Bijzondere posten**

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

### **6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **6.4.1 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 nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

#### **6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **6.4.3 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”.

#### **6.4.4 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.

#### **6.4.5 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 Laurentius wordt toegerekend.



#### **6.4.6 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

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut niet gewijzigd. 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.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Laurentius zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### *Prijrisico*

Laurentius loopt geen prijrisico's.

### **7.1 Valutarisico**

Laurentius is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **7.2 Renterisico**

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken 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 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 gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) 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 gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 515k (2018: € 666k) toe tot einde looptijd van leningen en de swaps. Waarbij de schuldrest in de Roll-over (in totaal € 30,1 miljoen) meer bedraagt dan het in de swap afgedekte deel van € 15 miljoen.



### 7.3 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 wat Laurentius loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

	31-dec-19	Prognose 2020 e.v.
Kredietlimiet	0	
Lopende investeringsverplichtingen	0	
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0	
Financieringsruimte lopend boekjaar	-24.627	-10.096
Financieringsruimte eerste prognose jaar	6.420	2.819
Financieringsruimte tweede prognose jaar	20	0

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 lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Op basis van het borgingsplafond is de financieringsruimte voor Laurentius bepaald. De financieringsruimte is het borgingsplafond minus de schuldrest van de leningen portefeuille. Een positief bedrag geeft wat de leningen portefeuille kan groeien in het prognose jaar een negatief bedrag geeft aan dat Laurentius per saldo moet aflossen in het prognose jaar. In het tweede prognose jaar is er een financieringsruimte van 38 miljoen. Dit bedrag is door WSW op nul is gezet omdat Laurentius onder bijzonder beheer valt.

Voor het jaar 2021 is in de brief de nog niet benutte borgingsruimte door het WSW op € 0 gezet, uit hoofde van bijzonder beheer. De verwachting is dat in de loop van 2020 het bijzonder beheer door het WSW wordt opgeheven, waardoor de borgingsruimte vrij komt.



#### *Beschikbaarheidsrisico*

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen 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 ander 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. 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 2019 en 2018 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Laurentius ook in 2019 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 sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### *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 waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## 8 TOELICHTING OP BALANS PER 31 DECEMBER 2019

### 8.1 Immateriële vaste activa

	<b>Software</b>
<i>1 januari 2019</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.574
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-512
	<hr/>
Boekwaarde	2.062
 <i>Mutaties</i>	
Investeringen	187
Afschrijvingen	-544
	<hr/>
Totaal mutaties	-357
 <i>31 december 2019</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.761
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.056
	<hr/>
Boekwaarde	1.705
	<hr/>
Afschrijvingspercentage	Lineair 20 %

### 8.2 Materiële vaste activa

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

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
<i>1 januari 2019</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.787	505	5.292
Cumulatieve waardeverminderingen	-318	-403	-721
	<hr/>	<hr/>	<hr/>



	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Boekwaarde 1 januari	4.469	102	4.571
<i>Mutaties</i>			
Investeringen	75	53	128
Desinvesteringen	0	-339	-339
801 Afschrijvingen	-57	-33	-90
Cumulatieve afschrijving desinvestering	0	339	339
Totaal mutaties	18	-337	37
<i>31 december 2019</i>			
Verkrijgingsprijzen	4.862	218	5.080
Cumulatieve waardeverminderingen	-375	-97	-472
Boekwaarde	4.487	121	4.608

De cijfers per 31 december 2018 zijn gewijzigd als gevolg van een herclassificatie van software naar immateriële activa. Zie ook paragraaf 8.1.

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
- ✓ Nieuw primair systeem (2018) lineair 5 jaar
- ✓ Hardware lineair 3 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Laurentius. Laurentius maakt geen gebruik van financial lease contracten.

Per balansdatum zijn geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa.



### 8.3 Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<i>1 januari 2019</i>		
Boekwaarde 1 januari 2019	1.067.449	145.160
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	1.154	223
802 Overheveling naar voorraad	-181	-330
Desinvesteringen	-532	-858
Herwaardering	30.724	4.575
Terugneming van waardeverminderingen	1.449	2.428
Herclassificaties	-104	104
Totaal mutaties	32.510	6.142
<i>31 december 2019</i>		
Boekwaarde 31 december 2019	1.099.959	151.302

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 35,3 miljoen (2018: € 181,7 miljoen).

Onder de post herclassificaties zijn DAEB-woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Laurentius maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Dit splitsingsplan is door het Ministerie goedgekeurd dd 17 oktober 2017. In totaal betreft dit een waarde van € 0,1 miljoen (2018: € 0,05 miljoen).

In de posten DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 7.401 (2018: 7.401) woningen, 677 parkeergelegenheden (2018: 680), 109 bedrijfsruimten (2018: 115) en 201 bergingen (2018: 191) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1,4 miljard (2018: € 1,3 miljard).



Verklaring waarde mutatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarden per 1 januari 2019	1.067.449	145.160
Autonome mutatie	26.513	3.316
<b>Voorraadmutaties</b>		
Verkopen	-532	-858
803 Herclassificaties (inclusief overheveling naar voorraad)	-285	-226
Aankopen	1.154	223
Mutatiegraad	-9.680	-1.268
<b>Objectgegevens</b>		
WOZ-waarde	-7.241	-391
Leegwaarde	14.083	3.538
Disconteringsvoet	41.898	4.739
Markthuur	3.466	277
Cumulatief effect/overige	11.765	-9.715
<b>Parameterwijzigingen</b>		
Onderhoud	-50.034	6440
Verhuurderheffing	321	0
Huurstijging boven inflatie	1.477	0
Bouwkostenindex	-1.021	-75
Leegwaardestijging	866	168
Prijsinflatie	0	0
Loonkostenstijging	-240	-26
Boekwaarde per 31 december 2019	1.099.959	151.302

### Gevoeligheidsanalyse

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2019</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde (€)</i>	<i>Effect op marktwaarde %</i>
Disconteringsvoet	6,12%	+1%	-128,9 miljoen	- 10,3%
		-1%	+308,8 miljoen	+ 24,7%
Gemiddelde markthuur	€ 761	+1%	+4,2 miljoen	+ 0,3%
		-1%	-3,8 miljoen	- 0,3%
Mutatiegraad	7,77%	+1%	+18,8 miljoen	+ 1,5%
		-1%	-23,1 miljoen	- 1,8%
Leegwaarde	€ 180.908	+1%	+6,4 miljoen	+ 0,5%
		-1%	-6,1 miljoen	- 0,5%

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 665,1 miljoen (2018: € 699,3 miljoen). Laurentius heeft geen vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie* t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 63,6 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 28,1 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 24,1 miljoen lager

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:





	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2019	1.099.959	151.302
Beschikbaarheid (doorexplaiteren)	-24.431	-38.860
804 Betaalbaarheid (huren)	-355.957	-7.782
Kwaliteit (onderhoud)	-183.949	-3.066
Beheer (beheerkosten)	18.389	9.515
Subtotaal	-545.948	-40.193
Beleidswaarde per 31 december 2019	554.011	111.109

#### *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: € 862,8 miljoen (2018: € 778,2 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.



#### 8.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
	€	€
<i>1 januari 2019</i>		
Verkrijgingsprijzen	34.588	36.820
Cumulatieve waardeverminderingen	1.440	-1.087
Boekwaarde 1 januari 2019	36.028	35.733
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	190	0
Desinvesteringsen	-2.641	-2.190
Herwaardering	2.415	2.485
Totaal mutaties	-36	295
<i>31 december 2019</i>		
Verkrijgingsprijzen	32.137	34.630
Cumulatieve waardeverminderingen	3.855	1.398
Boekwaarde 31 december 2019	35.992	36.028

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 213 verhuureenheden opgenomen (2018: 229 eenheden).

Alle contracten zijn afgesloten vanuit het “Slimmer kopen” principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10 % en 28 % (2018: 10% en 28%) van de marktwaarde. Kopers die onder “Slimmer kopen” in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze eerst 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: 2019 = 124,9, 2018 = 116,5, 2017 = 110,2 (2015 = 100%).



## 8.5 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen in groeps- maatschappijen	Latente belasting- vordering(en)	Totaal 2019
	€	€	€
1 januari 2019	2.436	16.813	19.249
Resultaat deelnemingen	35	0	35
Mutatie latentie	0	-4.045	-4.045
31 december 2019	2.471	12.768	15.239

Inbegrepen in de stand per 31 december 2019 zijn:

Bedragen met een looptijd korter dan één jaar	nvt	4.748	0
---	-----	-------	---

## 8.6 Latente belastingvordering(en)

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

	31 december 2019			31 december 2018		
	Opgeno- men onder financiële vaste activa	Opgeno- men onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgeno- men onder financiële vaste activa	Opgeno- men onder vlottende activa	Niet verwerkt
	€	€	€	€	€	€
Compensabele verliezen	12.305	0	0	16.062	0	0
Verkopen onder voorwaarden	0	0	0	448	0	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	32	0	0	32	0	0
Langlopende leningen	156	0	0	271	0	0
Afschrijvingspotentieel	275	0	0	0	0	0



31 december 2019			31 december 2018		
Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
€	€	€	€	€	€
12.768	0	0	16.813	0	0

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,91% (2018: 2,98%), dit is een netto percentage dus na aftrek van vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 4 jaar (2018: 5 jaar). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 13,7 miljoen (2018: 20,3 miljoen). De post heeft met name betrekking op compensabele verliezen.

## 8.7 Voorraden

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.064	905
Overige voorraden	0	1.074
	1.064	1.979

Laurentius heeft geen voorraden met stil pandrecht bezwaard als zekerheid voor de kredietverlening door de bankier.

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 5 (2018: 5). Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 5 (2018: 5). De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 1.173k (2018: € 1.155k) en de boekwaarde € 1.064k (2018: €905k)

## 8.8 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.



**8.9 Huurdebiteuren**

	<b>31 december 2019</b>	<b>31 december 2018</b>
Huurdebiteuren	957	947
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-275	-288
	<u>682</u>	<u>659</u>

**8.9 Overige vorderingen**

	<b>31 december 2019</b>	<b>31 december 2018</b>
Overige vorderingen	16	42
	<u>16</u>	<u>42</u>

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

Overlopende activa

	31 december 2019	31 december 2018
Vooruitbetaalde software licenties	182	0
Te vorderen schades verzekeraar	40	0
Overige	121	0
Vooruitbetaald planmatig onderhoud	0	136
Vooruitbetaalde BTW	0	35
	343	171

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

**8.10 Liquide middelen**

	31 december 2019	31 december 2018
Kas/bank/ giro	8.011	18.562
	8.011	18.562

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

**8.11 Eigen vermogen**

**8.11.1 Eigen vermogen**

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2019	2018
<i>1 januari</i>	843.675	647.644
Uit resultaatbestemming	50.303	196.033
Overige mutaties	0	-2
<i>31 december</i>	893.978	843.675

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



### 8.11.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
1 januari	110.214	112.865
Uit resultaatbestemming	50.303	196.033
Overige mutaties	-36.357	-198.684
31 december	124.160	110.214

Per 31 december 2019 is in totaal € 770 miljoen (2018: € 733 miljoen) aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgingsprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 591 miljoen (2018: € 513 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Laurentius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### 8.11.3 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2019	2018
1 januari 2019	733.461	534.779
Realisatie door verkoop	-571	-6.237
Realisatie door sloop	0	-17
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	39.136	184.888
Overige mutaties	-2.208	20.048
31 december 2019	769.818	733.461

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

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



#### 8.11.4 Voorstel resultaatbestemming

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

#### 8.12 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	1 januari 2019	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	31 december 2019
	€	€	€	€	€
Voorziening Latente belastingverplichting(en)	832	84	-24	-354	538
Overige voorzieningen	240	84	-19	-28	277
	<u>1.072</u>	<u>168</u>	<u>-43</u>	<u>-382</u>	<u>815</u>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 0,02 miljoen (2018: € 0,015 miljoen) als kortlopend (korter dan een jaar) aan te merken.

##### 8.12.1 Voorziening 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 € 0,016 miljoen (2018: € 0,015 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 € 0,32 miljoen (2018: € 0,38 miljoen).

##### 8.12.2 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	31 december 2019	31 december 2018
Jubilea	89	70
Loopbaanvoorziening	188	170
	<u>277</u>	<u>240</u>





### 8.13 Langlopende schulden

	31 december 2019	Aflossings- verplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	5.734	403	1.140	4.191
Schulden aan kredietinstellingen	368.922	20.242	113.848	234.832
	374.656	20.645	114.988	239.023

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

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

Rentepercentages	x € 1.000
-1% - 0%	33.023
0% - 1%	9.924
1% - 2%	31.643
2% - 3%	1.582
3% - 4%	56.474
4% - 5%	228.589
5% - 6%	10.515
> 6%	2.906
	374.656

Renteherziening- periode	x € 1.000
van 1 tot 3 maanden	30.100
van 3 tot 6 maanden	825
van 6 maanden tot 1 jaar	10.962
van 1 tot 5 jaar	76.485
van 5 tot 10 jaar	63.535
> 10 jaar	192.749
	374.656

Resterende looptijd	x € 1.000
< 1 jaar (kortlopend)	20.646
van 1 tot 5 jaar	114.988
van 5 tot 10 jaar	63.801



van 10 tot 15 jaar	33.745
van 15 tot 20 jaar	36.991
> 20 jaar	104.485
	374.656

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 505,6 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2019 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 521,3 miljoen.

### 8.13.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2019 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
<i>1 januari (lang- en kortlopend)</i>	6.076	393.110	399.186
Bij: nieuwe leningen	0	11.200	11.200
Af: aflossingen*	-341	-35.389	-35.730
<i>31 december (lang- en kortlopend)</i>	5.735	368.921	374.656
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	403	20.242	20.645
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	5.332	348.680	354.012

#### Schulden aan overheid

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

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	2019	2018
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	5.735	6.076
Gemiddelde rente (in procenten)	2,47	2,99
Gemiddelde looptijd (in jaren)	16,3	17,1
Reële waarde (in € 1.000)	6.144	6.712



*Schulden aan kredietinstellingen*

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

	2019	2018
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	338.822	374.210
Gemiddelde rente (in procenten)	3,96	3,96
Gemiddelde looptijd (in jaren)	20,7	20,1
Reële waarde (in € 1.000)	469.358	499.127
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	30.100	18.900
Gemiddelde rente (in procenten)	-0,36	-0,32
Gemiddelde looptijd (in jaren)	1,4	2,4
Reële waarde (in € 1.000)	30.092	18.896

Voor de variabel rentende leningen is voor € 15 miljoen (2018: € 15 miljoen) aan renteswap aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Interest rate SWAP	Interest % te ontvangen	Interest % te betalen	Tegen-partij	Start-datum	Eind-datum	Nominale waarde 31-dec-19	Balans-waarde 31-dec-19	Markt-waarde 31-dec-19
1e payer SWAP*	3-maands euribor	4,50%	BNG	1-9-2006	3-9-2020	€ 5.000.000	€ 0	€ -240.414
2e payer SWAP*	3-maands euribor	4,54%	BNG	1-9-2006	3-9-2022	€ 10.000.000	€ 0	€ -1.463.670
						<b>€ 15.000.000</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ -1.704.084</b>

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € -1,7 miljoen (2018: € -2,3 miljoen) negatief. Laurentius is 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).

### 8.13.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
<i>1 januari 2019</i>		
Schuld per 1 januari	35.688	36.118
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	190	0
Af: definitieve verkoop	-951	-1.199
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-462	-760
Af: in verhuur genomen	-1.191	-248
Waardeveranderingen	1.724	1.776
	-690	-431
<i>31 december 2019</i>		
Schuld per 31 december	34.998	35.687

Bij Laurentius zijn onder de terugkoopverplichting enkel terugkooprechten verantwoord.



### 8.13.3 Overige schulden

Onder de overige schulden is een bedrag van € 98k (2018: € 102k) aan waarborgsommen opgenomen. De specificatie daarvan is als volgt:

	<u>Waarborgsommen</u>
<i>1 januari 2019</i>	
Ontvangen waarborgsommen	102
<i>Mutaties</i>	
Toegevoegde waarborgsommen	12
Uitbetaalde waarborgsommen	-16
	<u>-4</u>
<i>31 december 2019</i>	
Ontvangen waarborgsommen	98

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 98k.

### 8.14 Kortlopende schulden

	<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Schulden aan kredietinstellingen	20.242	35.422
Schulden aan overheid	403	341
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.879	2.936
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.101	1.073
Belastingen en premies sociale verzekeringen	421	445
Schulden ter zake van pensioenen	0	61
Overlopende passiva	9.975	11.694
	<u>35.021</u>	<u>51.972</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 gegeven op de volledige waarde van onroerende zaken.

#### 8.14.1 Overlopende passiva

	31 december 2019	31 december 2018
Niet vervallen rente	6.325	6.920
Transitorische onderhoud	1.079	1.722
Vooruit ontvangen huren	1.500	1.316
Nog te verrekenen servicekosten	516	1.075
Vakantiedagen	119	148
Overige overlopende passiva	436	513
	<u>9.975</u>	<u>11.694</u>

#### 8.15 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

##### 8.15.1 Operationele leases

Per 31 december 2019 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	23k
Tussen een jaar en vijf jaar	22k
Meer dan vijf jaar	0

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

	€
Minimale leasebetalingen	29k

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen afzonderlijk opgenomen.

##### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor de aankoop van twee woningen tot een bedrag van € 417k (2018: € 0). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in het eerste kwartaal van 2020.



#### **8.15.2 Onderhoudsverplichtingen**

Per 31 december 2019 is Laurentius onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 185k (2018: € 0), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

#### **8.15.2 Heffing saneringsfonds**

Laurentius zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 2,8 miljoen (2018: € 2,9 miljoen) moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

#### **8.15.3 WSW Obligo**

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Laurentius een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% (2018: 3,85%) van de restschuld van de door Laurentius opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2019 bedraagt dit obligo € 14,7 miljoen (31 december 2018: € 15,3 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.

#### **8.15.4 Ketenaansprakelijkheid**

Door gebruik te maken van aannemers en onderaannemers is de wet ketenaansprakelijkheid van toepassing. Gedurende het boekjaar heeft geen aansprakelijkheidsstelling jegens Laurentius plaatsgevonden.

#### **8.15.5 Claims**

Er zijn geen claims tegen Laurentius ingediend.

In december 2019 is Laurentius een civiele procedure gestart tegen een voormalige directeur-bestuurder en enkele voormalige leden van de Raad van Commissarissen van Laurentius. De procedure houdt verband met de misstanden die enkele jaren geleden bij Laurentius aan het licht zijn gekomen. Laurentius heeft haar vordering op de betrokkenen niet in deze jaarrekening verwerkt.

#### **8.15.6 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.



#### **8.15.7 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid**

De vereniging Laurentius vormt met haar verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

In de jaarrekening van de verbindingen wordt een belastinglast berekend op basis van het door de individuele verbinding behaalde commerciële resultaat. Door vereniging Laurentius wordt met de verbindingen via de rekening-courantverhouding afgerekend.

#### **8.16 Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van 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 vastgoed in exploitatie) 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 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

(x €1.000)

### 9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 9.1.1 Huuropbrengsten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Woningen en woongebouwen	53.133	54.217
vastgoed niet zijnde woningen	3.527	2.579
	<u>56.660</u>	<u>56.796</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	275	341
	<u>56.385</u>	<u>56.455</u>

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering
- de verkoop/aankoop van woningen
- verlaging van de huurderving door leegstand

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Breda en Alphen-Chaam	56.385	55.385
Overig	0	1.070
	<u>56.385</u>	<u>56.455</u>

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	<b>2019</b>
Woningen	50.757
Bedrijfsonroerend goed	1.098
Maatschappelijk vastgoed	105
Intramuraal zorgvastgoed	4.340
Parkeergelegenheid	39
Overig	46
	<u>56.385</u>



### 9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Overige goederen, leveringen en diensten	3.257	2.670

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de warmtevergoedingen.
- de verkoop/aankoop van woningen

### 9.1.3 Lasten servicecontracten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Toegerekende lasten warmte en bemeteringskosten	-1.542	-1.043
Kosten elektra	-567	-587
Waterverbruik	-299	-269
Kosten schoonmaken	-381	-381
Kosten onderhoud groenvoorziening	-261	-274
Overige servicelasten	-342	-116
	<u>-3.392</u>	<u>-2.670</u>

### 9.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Toegerekende organisatiekosten	-4.307	-5.313
	<u>-4.307</u>	<u>- 5.313</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.

### 9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-6.639	-6.549
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-9.800	-11.150
	<u>-16.439</u>	<u>-17.700</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Planmatig onderhoud	-7.598	-8.309
Mutatie-onderhoud	-1.967	-1.728
Reparatieonderhoud	-3.179	-3.107
Toegerekende organisatiekosten	-3.695	-4.556
	<u>-16.439</u>	<u>-17.700</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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gemeentelijke heffingen	-1.665	-1.612
Verhuurderheffing	-5.985	-6.264
Verzekeringskosten	-111	-124
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-470	-337
	<u>-8.231</u>	<u>-8.337</u>

## 9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Voormalige huurwoningen	1.410	82.667
Voormalige koopwoningen	2.516	2.778
Grond	1.626	0
Bedrijfsruimtes	300	0
	<u>5.852</u>	<u>85.445</u>

De verkoopopbrengst betreft 18 woningen (2018: 511 woningen) en 2 bedrijfsruimtes (2018: 0). De door de verkoop in 2019 gerealiseerde waardevermindering begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 0,6 miljoen (2018: € 6,2 miljoen).



## 9.2.2 Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-108	-108
Overige indirecte kosten	-91	-134
	<u>-199</u>	<u>-246</u>

## 9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Boekwaarde huurwoningen	-1.123	-83.203
Boekwaarde koopwoningen	-2.076	-2.089
Boekwaarde grond	-1.054	0
Boekwaarde bedrijfsruimtes	-266	0
	<u>-4.519</u>	<u>--85.292</u>

## 9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

	2019	2018
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	32.172	176.015
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	7.003	19.601
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	654	716
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25	0
	<u>39.804</u>	<u>196.332</u>

## 9.4 Netto resultaat overige activiteiten

### 9.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Opbrengst teruggave OB	2.118	0
Uitkomst vaststellingsovereenkomst	86	0
Opbrengsten overige administratiekosten	21	37
Opbrengst overige dienstverlening	31	34
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	3	166
Overige baten	52	242
	<u>2.311</u>	<u>479</u>



## 9.5 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Governance en bestuur	195	151
Asset management (vastgoedsturing)	4	0
Treasury	21	3
Jaarverslaggeving en control	210	213
Saneringsheffing	0	593
	<u>430</u>	<u>961</u>

## 9.6 Kosten omtrent leefbaarheid

	2019	2018
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-638	-640
Mens gerelateerde leefbaarheid	-279	-356
	<u>-917</u>	<u>-996</u>

## 9.7 Saldo financiële baten en lasten

### 9.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente op liquide middelen	2	5
Overige rentebaten	10	4
	<u>12</u>	<u>9</u>

### 9.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	-146	-188
- Leningen kredietinstellingen **	-14.901	-19.407
- Overige schulden	-101	-104
Rente kortlopende schulden		
- Kredietinstellingen	-45	-109
	<u>-15.193</u>	<u>-19.808</u>

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



	2019	2018
• rentelasten van leningen met een vaste rente	-14.249	-18.787
• rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	-652	-620
	<u>-14.901</u>	<u>-19.407</u>

In de rentelasten op de leningen aan kredietinstellingen is een bedrag van € 0 (2018: € 3,2 miljoen) aan boeterente opgenomen als gevolg van het vervroegd aflossen van leningen door de verkoop van bezit in het buitengebied.

## 9.8 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Acute belastingen	0	0
Mutatie latente belastingen in 2019	-3.751	-4.031
	<u>-3.751</u>	<u>-4.031</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019	
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde		
Jaarrekening		54.019
ATAD (renteaf trekbeperking)	5.206	
Overige permanente verschillen	14	
Afschrijvingen	-2.550	
Tijdelijke verschillen	-36.122	
Fiscale verliescompensatie	-20.567	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-54.019</u>
Belastbaar bedrag		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>0</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). De lagere effectieve directe belastingdruk ad 6,9% (2018: 2,0%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw.



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 2019 en 2018 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft:

- ✓ Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;

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

#### 9.9 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	2019	2018
Resultaat Laurentius Holding B.V.	35	-60
Bedrijfsresultaat Laurentius Holding B.V.	7	-13
Resultaat deelnemingen:		
Energie B.V.	1	-29
Project II B.V.	-1	-1
Participatie B.V.	28	-16
LW beheer B.V.	0	-1
	28	-47
Resultaat deelneming	35	-60

De Energie B.V. is geliquideerd per 19 december 2019.

#### 9.10 Afschrijvingen immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-634	-363
	-634	-363

#### 9.11 Lonen en salarissen



	2019	2018
Lonen en salarissen	-3.577	-3.565
Sociale lasten	-632	-628
Pensioenpremies	-539	-533
Overige personeelskosten	-350	-519
	<u>-5.098</u>	<u>-5.245</u>

Naast de bovengenoemde personeelskosten heeft Laurentius € 1.059k (2018: € 2.600k) aan inleenkosten, welke verantwoord zijn onder de overige bedrijfslasten.

### 9.12 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 82 werknemers in dienst (2018: 86). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

	Gemiddeld aantal FTE 2019	Gemiddeld aantal FTE 2018
Staf	10,2	12,5
Wonen	40,8	43,7
Bedrijfsvoering	19,6	14,9
	<u>70,6</u>	<u>71,1</u>

### 9.13 Accountantshonoraria

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

	2019	2018
	€	€
Controle van de jaarrekening	-97	-94
Andere controlewerkzaamheden	-30	-32
Andere niet-controlediensten	-9	-5
	<u>-136</u>	<u>-131</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Laurentius zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke externe 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 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

#### **9.14 Gebeurtenissen na balansdatum**

De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht in paragraaf 5.1 van de toelichting bij de jaarrekening.



## 10. GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

### 10.1 Gescheiden balans DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming)

(x € 1.000)

	DAEB 31-12-2019	DAEB 31-12-2018
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa		
Software	1.526	1.845
	<u>1.526</u>	<u>1.845</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.124	4.090
	<u>4.124</u>	<u>4.090</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.099.959	1.067.449
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.580	25.743
	<u>1.125.539</u>	<u>1.093.192</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	11.427	15.048
Deelneming niet-DAEB	159.857	149.402
	<u>171.284</u>	<u>164.450</u>
Som der vaste activa	1.302.474	1.263.579
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Huurdebiteuren	610	590
Overige vorderingen	14	38
Overlopende activa	308	153
	<u>932</u>	<u>781</u>
Liquide middelen	2.725	18.562
Som der vlottende activa	3.657	19.343
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>1.306.130</u>	<u>1.282.922</u>



	DAEB 31-12-2019	DAEB 31-12-2018
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	711.423	679.314
Overige reserves	132.251	-31.673
Resultaat boekjaar	50.303	196.034
	<u>893.977</u>	<u>843.675</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Latente belastingverplichtingen	481	745
Overige voorzieningen	248	215
	<u>729</u>	<u>960</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	5.332	5.735
Schulden aan kredietinstellingen	348.679	357.688
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.797	25.461
Overige schulden	88	91
	<u>378.896</u>	<u>388.975</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	403	341
Schulden aan kredietinstellingen	20.242	35.422
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.577	2.628
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	377	453
Overlopende passiva	8.928	10.466
	<u>32.527</u>	<u>49.310</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>1.306.130</u>	<u>1.282.922</u>



**10.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB (x € 1.000)**

	<b>DAEB 2019</b>	<b>DAEB 2018</b>
Huuropbrengsten	50.465	50.527
Opbrengsten servicecontracten	2.915	2.390
Lasten servicecontracten	-3.036	-2.390
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.855	-4.755
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.713	-15.841
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.995	-8.119
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>23.781</b>	<b>21.812</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.842	31.632
Toegerekende organisatiekosten	-178	-220
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.174	-31.151
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>490</b>	<b>261</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.172	176.015
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	501	550
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>32.672</b>	<b>176.565</b>
Opbrengsten overige activiteiten	2.068	429
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>2.068</b>	<b>429</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-384</b>	<b>-860</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-838</b>	<b>-874</b>
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	0	625
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.193	-19.808
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-15.181</b>	<b>-19.174</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>42.608</b>	<b>178.159</b>
Belastingen	-3.358	-3.608
Resultaat uit deelnemingen	11.052	21.483



**Resultaat na belastingen**

50.303

196.034

**10.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB**

(directe methode) (x € 1.000)

	<b>DAEB</b>	<b>DAEB</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	48.112	49.162
Vergoedingen	2.752	2.530
Overige bedrijfsontvangsten	2.026	403
Ontvangen interest	12	627
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>52.902</u>	<u>52.722</u>
Erfpacht	0	-17
Betalingen aan werknemers	-4.510	-4.401
Onderhoudsuitgaven	-11.899	-11.068
Overige bedrijfsuitgaven	-8.735	-9.451
Betaalde interest	-15.730	-21.379
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-41	-580
Verhuurderheffing	-5.985	-6.264
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-368	-183
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-47.268</u>	<u>-53.343</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u><b>5.634</b></u>	<u><b>-621</b></u>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.639	29.379
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.101	0
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>3.740</u>	<u>29.379</u>
Nieuwbouw huur	-6	0
Verbeteruitgaven	0	-12



Aankoop	-2.599	-356
Aankoop grond	0	-1.296
Investerings overig	-480	-1.233
Externe kosten bij verkoop	-42	-266
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.290	0
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	-4.417	-3.163
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	-677	26.216
Ontvangsten verbindingen	3.736	59.858
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	3.736	59.858
<b><i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i></b>	<b>3.059</b>	<b>86.074</b>
	<b>DAEB 2019</b>	<b>DAEB 2018</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	11.200	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	11.200	
Aflossing geborgde leningen	35.730	-75.617
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	35.730	-75.617
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b>-24.530</b>	<b>-75.617</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	-15.837	9.836
Geldmiddelen aan het begin van de periode	18.562	8.726
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.725	18.562



**10.4 Gescheiden balans niet-DAEB**  
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Niet-DAEB 31-12-2019	Niet-DAEB 31-12-2018
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa		
Software	179	216
	<u>179</u>	<u>216</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	484	480
	<u>484</u>	<u>480</u>
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	151.302	145.160
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.412	10.285
	<u>161.714</u>	<u>155.445</u>
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	2.471	2.436
Latente belastingvordering(en)	1.341	1.765
	<u>3.812</u>	<u>4.201</u>
Som der vaste activa	166.189	160.342
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.064	905
Overige voorraden	0	1.074
	<u>1.064</u>	<u>1.979</u>
Huurdebiteuren	72	69
Overige vorderingen	1	4
Overlopende activa	36	18
	<u>109</u>	<u>91</u>
Liquide middelen	5.286	0
Som der vlottende activa	6.459	2.070
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>172.648</u>	<u>162.412</u>



	Niet-DAEB 31-12-2019	Niet-DAEB 31-12-2018
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	58.395	54.147
Overige reserves	90.410	73.772
Resultaat na belastingen van het boekjaar	11.052	21.483
	<u>159.857</u>	<u>149.402</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Latente belastingverplichtingen	56	87
Overige voorzieningen	29	25
	<u>85</u>	<u>112</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.201	10.227
Overige schulden	10	11
	<u>10.211</u>	<u>10.238</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	302	308
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.101	1.073
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	44	53
Overlopende passiva	1.047	1.228
	<u>2.494</u>	<u>2.662</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>172.648</u>	<u>162.414</u>





## 10.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

(x € 1.000)

	Niet-DAEB 2019	Niet-DAEB 2018
Huuropbrengsten	5.920	5.928
Opbrengsten servicecontracten	342	280
Lasten servicecontracten	-356	-280
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-453	-558
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.726	-1.858
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-236	-218
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.491</b>	<b>3.294</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.010	53.813
Toegerekende organisatiekosten	-21	-26
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.345	-54.141
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>644</b>	<b>-354</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.003	19.601
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	154	166
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>7.131</b>	<b>19.767</b>
Opbrengsten overige activiteiten	243	50
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>243</b>	<b>50</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-45</b>	<b>-101</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-53</b>	<b>-66</b>
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	-625
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>-625</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>11.411</b>	<b>21.965</b>
Belastingen	-394	-423
Resultaat uit deelnemingen	35	-60



**Resultaat na belastingen**

11.052      21.482

**10.6 Gescheiden kasstroomoverzicht niet DAEB**

(directe methode) (x € 1.000)

	<b>Niet-DAEB 2019</b>	<b>Niet-DAEB 2018</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	8.274	8.455
Vergoedingen	330	303
Overige bedrijfsontvangsten	270	79
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>8.874</u>	<u>8.837</u>
Erfpacht	0	-1
Betalingen aan werknemers	-529	-519
Onderhoudsuitgaven	-1.396	-1.304
Overige bedrijfsuitgaven	-1.025	-1.113
Betaalde interest	0	-625
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-5	-68
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-43	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-2.998</u>	<u>-3.630</u>
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<u><b>5.876</b></u>	<u><b>5.207</b></u>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.440	54.281
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	433	2.605
Verkoopontvangsten grond	1.829	0
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	74
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>4.702</u>	<u>56.960</u>
Aankoop grond	0	-13
Aankoop	-1.091	-1.779
Externe kosten bij verkoop	-65	-518



Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-434	0
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	-1.590	-2.310
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	3.112	54.650
Ontvangsten verbindingen	33	
Uitgaven verbindingen	-3.736	-19.622
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-3.703	-19.622
<b><i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i></b>	<b>-591</b>	<b>35.028</b>

	<b>Niet-DAEB 2019</b>	<b>Niet-DAEB 2018</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Aflossing ongeborgde leningen	0	-40.236
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	0	-40.236
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b>0</b>	<b>-40.236</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	5.285	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.285	0



## 11. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR

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

De WNT is van toepassing op Laurentius. Het voor Laurentius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000. Dit is het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse F.

### 11.1 Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2019		
bedragen x € 1	J.M.P. Bekkers –van Rooij	M.T. Dubbeldam-Ooms
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/09 – 31/12	-
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	-
Dienstbetrekking <sup>2</sup>	ja	nee
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€42.893,44	0
Beloningen betaalbaar op termijn	€7.106,56	-
<i>Bezoldiging<sup>1</sup></i>	€50.000	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€54.148	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 50.000</b>	<b>€ 0</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018		
bedragen x € 1	J.M.P. Bekkers	M.T. Dubbeldam-Ooms
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	-	01/01 – 31/10
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	-	1,0
Dienstbetrekking <sup>2</sup>	nee	ja



<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	€103.760
Beloningen betaalbaar op termijn	-	€17.071
<i>Bezoldiging</i>	-	€120.831
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	€129.928,77
<b>Bezoldiging</b>	<b>€0</b>	<b>€ 120.831</b>

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

Gegevens 2019		
bedragen x € 1		
W.G.M. Stribos		
A.I. Directeur - bestuurder		
Funcctiegegevens	A.I. Directeur - bestuurder	
Kalenderjaar	2019	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 – 05/09	01/11 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	9 MAANDEN	2 MAANDEN
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 187	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 201.600	€ 50.600
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€215.401	
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja in 2019	Ja in 2018
Bezoldiging in de betreffende periode	€123.225	€ 30.915
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 164.903	
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	€ 164.903	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	B.J.H. Straatman	V.C.A. Reijers	D.S.N. Bakker-van den Berg
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€18.700	€12.500	€12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€24.300	€16.200	€16.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€18.700	€12.500	€12.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018			
bedragen x € 1	B.J.H. Straatman	V.C.A. Reijers	D.S.N. Bakker-van den Berg
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€16.246	€10.833	€10.833
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	€23.400	€15.600	€15.600

Gegevens 2019		
bedragen x € 1	M.J.P. Heslen	P.M. Knuvers
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€12.500	€12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€16.200	€16.200



Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>M.J.P. Hesen</b>	<b>P.M. Knuvers</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€10.833	€10.833
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	€15.600	€15.600



## 12. 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.

Breda, 7 mei 2020

Laurentius

### Directie

Jessie Bekkers

### De Raad van Toezicht

Bart Straatman, voorzitter

Denise Bakker, vice-voorzitter

Vincent Reijers

Peter Knuvers

Marina Hesen





# Bijlagen



## 1. TEVREDEN BEWONERS IN CIJFERS

**Tabel 1 Verhuureenheden**

	2019	2018	2017
Woningen en woongelegenheden	7401	7.401	7.931
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	878	871	1.365
Bedrijfsonroerend goed	100	105	82
Maatschappelijk onroerend goed	9	10	10
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>8.388</b>	<b>8.387</b>	<b>9.388</b>

**Tabel 2 Gewogen verhuureenheden per 31-12-2019**

	Nominaal	Factor	Gewogen
Woningen en woongelegenheden	7.401	1	7.401
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	878	0,2	176
Bedrijfsonroerend goed	100	1	100
Maatschappelijk onroerend goed	9	2	18
<b>Totaal</b>	<b>8.388</b>		<b>7.695</b>

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

**Tabel 3 Tevredenheidscijfer van bewoners**

**Doorlopende metingen Laurentius/Tevreden.nl geheel 2019**

Proces	2019	2018	Eigen doel
'Nieuwe huurders'	7,8	7,4	7,5
'Bewoners met een reparatieverzoek'	7,6	7,1	7,5
'Vertrokken huurders'	7,7	7,6	7,5
'Planmatig onderhoud'	7,3	7,1	7,5

Bron: Tevreden.nl Jaarrapport 2019

**Tabel 4 Tevredenheid van bewoners meting Aedes Benchmark Huurdersoordeel 2019**

Proces/meting	2019	2018	Sectorgemiddelde 2019
'Nieuwe huurders'	7,6	7,4	7,7
'Bewoners met een reparatieverzoek'	7,5	7,1	7,6
'Vertrokken huurders'	7,8	7,6	7,5
'Ervaren woningkwaliteit'	6,8	6,6	6,9
'Planmatig onderhoud'	-	-	-
Benchmark letter Huurdersoordeel	C	C	B

Bron: Aedes-benchmark 2019

**Tabel 5 Bereikbaarheid van de klantenservice**

	2019	2018	2017
Telefonische bereikbaarheid			
MTel t/m 10/19	83%	81%	85%
Unexus va 11/19	86%		
Aantal inkomende calls	56.939	60.706	62.344
First Call Resolution (FCR)	91%		
MTel t/m 10/19		96%	97%
Unexus va 11/19	75%		

2019 is een overgangsjaar ivm wisseling van telefoniecentrale Mtel naar Unexus



**Tabel 6 Complimenten van bewoners (schriftelijk ingediend onder compliment)**

	2019	2018	2017
Aantal	11	27	34

**Tabel 7 Klachten van bewoners (schriftelijk ingediend onder klacht)**

Klachten over	2019	2018	2017
Dienstverlening	55	67	90
Bejegening	4	17	10
Reparaties	31	62	49
Duurt te lang	32	39	40
Eindtotaal	122	185	189

**Tabel 8 Klachten/geschillen van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2019**

Aantal	Uitspraak
1 x geluidsoverlast installaties	Klacht binnen 1 maand oplossen.

**Tabel 9 Klachten/geschillen van bewoners bij de Huurcommissie 2019**

Aantal	Uitspraak
5 x Huurverlaging i.v.m. gebreken	Huurcommissie stelt dat er geen ernstige gebreken zijn om de huurprijs tijdelijk te verlagen. Laurentius in het gelijk gesteld.
2 x Huurverlaging i.v.m. gebreken (zaken lopen nog)	Huurcommissie heeft achterstand, onderzoeken moeten nog plaatsvinden.
3 x zaken niet ontvankelijk verklaard door Huurcommissie	-
1 x Servicekosten	Huurcommissie heeft achterstand, onderzoek moet nog plaatsvinden.
2 x zaak ingetrokken door bewoner	-
1 x bezwaar afrekening servicekosten, zaak gezamenlijk opgelost, zaak ingetrokken door bewoner	-

**Tabel 10 Overlastdossiers**

Soort overlast	Overloop 2018	Aangemeld 2019	Totaal	Aandeel
Overlast	75	111	186	59%
MO-contract	21	16	37	15%
Onjuiste bewoning	10	21	31	11%
Criminaliteit	16	12	28	5%
Juridische procedure	6	3	9	4%
Totaal	128	163	291	

In de tabel staan de overlastdossiers die in 2019 in behandeling zijn geweest. Per 31-12-2019 had Laurentius nog 54 dossiers in behandeling. In 2019 sloten wij 206 dossiers af.



**Tabel 11 Mutaties woningen**

Mutaties	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Mutatiegraad* (exclusief nieuwbouw)	7,3	8,7	9,7	8,8	8,5	7,2	8,1	7,2
Leegstandsgraad*	0,5	0,6	1,2	1,80	1,90	1,95	2,08	1,62

\*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

**Tabel 12 Incasso**

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Huurachterstand woningen (incl. MOG en ZOG)	1,53%	1,61	1,78%	1,74%	1,89%	1,96%	1,77%
Huurachterstand BOG en overig	-	-	-	-	11,98%	7,96%	11,72%
Huurachterstand BOG	0,07%	0,12	1,75%	2,28%	-	-	-
Huurachterstand Overig (bergingen, garages, parkeerplaatsen, kasten, motorstalling)	1,57%	0,55	0,37%	0,31%	-	-	-
Huurachterstand al het vastgoed	1,45%	1,56%	-	-	-	-	-
Aangezegde ontruiming na vonnis (aantal)	38	23	43	52	64	72	86
Daadwerkelijke ontruiming (aantal)	14	8	12	11	16	15	13

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

Woningwet. Huurachterstand: Bedrag huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huuropbrengst plus serviceopbrengsten ultimo boekjaar.



## 2. PROFESSIONELE ORGANISATIE IN CIJFERS

**Tabel 13 personeelsbezetting**

	2019	2018	2017	2016
Aantal fte peildatum 31 december				
Formatie	70,60	69,90	63,90	63,15
Tijdelijk extra bezetting	5,82	17,66	22,50	8,44
Totaal	76,42	87,56	86,40	71,59
Aantal fte's per 1.000 vhe's in jaar	9,50	9,60	7,16	6,40
Gemiddeld aantal fte in jaar	70,61	71,07	67,19	61,48
Aantal werknemers per 31 december	91	106	104	86
Formatie	83	85	76	63
Tijdelijk extra bezetting	8	21	28	23
Instroom (excl. stage)	12	18	33	33
Formatie	9	10	12	16
Tijdelijk extra bezetting	3	8	21	17
Uitstroom (excl. stage)	11	16	20	3
Formatie	8	8	8	3
Tijdelijk extra bezetting	16	8	12	8
Aantal doorstromers (inclusief project ONE)	8	16	13	3
Aantal parttime medewerkers (binnen de formatie)	44	47	42	43
Aantal stagiaires	5	2	7	7
Gemiddeld ziekteverzuimpercentage	4,46 %	7,84 %	6,66 %	6,13 %
Aantal langdurig zieke werknemers	9	11	10	6
Kort ziekteverzuimpercentage (excl. lang verzuim)	1,16 %	1,26 %	1,49 %	2,02 %

**Tabel 14 Personeelskosten (x € 1.000)**

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Totale personeelskosten <sup>1</sup>	4.748	4.725	4.338	4.146	3.708	3.993	4.721

**Tabel 15 Opleidingskosten (x € 1.000)**

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Opleidingen	120	108	134.	192.	143.	42	278

<sup>1</sup> Totaal van lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten



### 3. EFFECTIEVE SAMENWERKING

**Tabel 16 Huisvesting vergunninghouders**

Gemeente	Doel Laurentius	Realisatie Laurentius
Breda	70	65
Alphen-Chaam	0	4

Aantallen in personen

**Tabel 17 Betrekken bewoners**

Thema- en regulieroverleg met Huurderskoepel Laurentius (HKL) (manager wonen)
Overleg met gemeenschappelijke huurderskoepels Breda (GHK)
Voorlichting brandveiligheid seniorenpluswoningen (adviseur WWZ)
Overleg Wonen+, met de vrijwilligers en de corporaties (teamleider sociaal beheer, wijkconsulent)
Actieve bewoners (wijkconsulenten)
Aantal bewonerscommissies: 16

**Tabel 18 Betrekken belanghouders gemeenten**

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)
Beleidsoverleg gemeente Breda en de drie Bredase corporaties (adviseur vastgoedsturing)
Beleidsoverleg gemeente Alphen-Chaam (adviseur vastgoedsturing)
Regiegroep Wijkimpuls Breda (gemeente en Bredase corporaties) (teamleider sociaal beheer)
Overleg afdeling Wmo (adviseur WWZ)
Projectgroep Energie Breda
Statushouderoverleg gemeenten en corporaties Breda (teamleiders verhuur)
Politie, wijkagenten
Brandweer
Gemeentelijke kredietbank

**Tabel 19 Betrekken belanghouders woningcorporaties Alwel en WonenBreborg**

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

**Tabel 20 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)



**Tabel 21 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  
Overleg Housing First

**Tabel 22 Betrekken belanghouders financiers**

Gepland overleg 2x per jaar met Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit wonen (Aw).

**Tabel 23 Betrekken belanghouders vaste aannemers**

Periodieke evaluatiegesprekken met de vaste aannemers.  
Dagelijks onderhoud: Afhankelijk van de omzet en risico's zijn gesprekken gevoerd met de vaste aannemers waarmee wij een contract hebben. Met de belangrijkste aannemers minimaal eens per kwartaal.  
Per 1/10/19 reductie in aannemers, alle opdrachten dagelijks onderhoud verlopen nu via de twee grootste aannemers.  
Intensivering van de samenwerking in 2019, vanwege de invoering van het nieuwe primaire systeem, met name op het gebied van het aannemersportaal zijn met alle partijen gesprekken gevoerd. Met de twee grote aannemers (Jansen-Huybregts en de Kok) worden ook gesprekken gevoerd over afkoop van het dagelijks onderhoud.  
De contracten op het gebied van RGS werpen zijn vruchten af, onder andere door een verhoogde kwaliteit van het uitgevoerde schilderwerk en garantievoorwaarden.



#### 4. TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED IN CIJFERS

**Tabel 24 Onderhoudsuitgaven (x € 1.000)**

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Directe onderhoudskosten	12.744	13.144	10.401	9.863	8.212	7.438
Toegerekende organisatiekosten	3.877	4.963	3.773	4.510	4.510	0
<b>Totaal</b>	<b>16.621</b>	<b>18.107</b>	<b>14174</b>	<b>14.373</b>	<b>12.722</b>	<b>7.438</b>

**Tabel 25 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen**

	2019	2018	2017
Nieuwe inschrijvingen	19.012	17.206	14.281
Uitschrijvingen <sup>2</sup>	15.927	13.019	15.603
Actieve woningzoekers <sup>3</sup>	26.901	19.482	15.793
% Actieve woningzoekers	35,5%	29,2%	23,88%

**Tabel 26 Verhuringen (woningen en kamers)**

	Breda	Alphen-Chaam	Totaal
Woningen	475	20	495
waarvan sociaal <sup>4</sup>	404	20	461
waarvan vrije sector <sup>5</sup>	71	0	124
Studentenkamers	28	0	28
<b>Totaal</b>	<b>503</b>	<b>20</b>	<b>613</b>

##### *Europese regelgeving*

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 38.035 (prijsspeil 2019). 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 € 720,42) moeten aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen tot € 38.035. Maximaal 10% van de vrijkomende sociale woningen zijn voor huishoudens met een belastbaar (gezamenlijk) jaarinkomen inkomen tussen € 38.036 en € 42.436 (prijsspeil 2019). Nog eens 10% van de vrijkomende sociale woningen mogen woningcorporaties vrij (daarboven) toewijzen. Laurentius voldoet aan de voorgeschreven richtlijn.

**Tabel 27 Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot 720,42 euro) in 2019**

	Totaal	Inkomen tot € 38.035,-	Inkomen boven € 38.035,-
Breda	430*	426	4
Alphen-Chaam	21	21	0
<b>Totaal</b>	<b>451</b>	<b>447</b>	<b>4</b>

\*402 via Klik voor Wonen + 28 via Klik voor Kamers

- Zonder een woning te accepteren.
- Dit zijn woningzoekenden die minimaal één keer per jaar op een aangeboden woning reageren.
- Huurprijs tot en met 720,42 euro
- Huurprijs meer dan 720,42 euro





### *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 2019: €22.700 voor eenpersoons huishoudens, €30.825 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en €30.800 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 2019 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 607,46, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 651,03.

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 5 niet passende toewijzingen. Met 5 niet-passende toewijzingen op een totaal van 307 potentieel huurtoeslaggerechtigde nieuwe huurders voldoet het percentage passende toewijzingen in 2019 aan de norm met 98,4%. Zie de bijlage op pagina 148\_e.v. voor uitgebreide tabellen over de toewijzingen in 2019 naar inkomensgroep, huursegment en leeftijd.



## 5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

**Tabel 28 Kasstroom leningen (x € 1.000)**

	<b>Beoogd</b>		<b>Gerealiseerd</b>	
2019	-35.000	Aflossen	-35.730	Afgelost
2018	-95.090	Aflossen	-75.609	Afgelost
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
<b>Totaal</b>	<b>-285.678</b>	<b>Aflossen</b>	<b>-307.312</b>	<b>Afgelost</b>

**Tabel 29 Verkochte woningen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Transporten verkochte woningen	18	513	149 (waarvan 50 in het kernwerkgebied)	87 (waarvan 74 in het kernwerkgebied)	96 (alle in het kernwerkgebied)

**Tabel 30 Netto verkoopresultaat (x € 1.000)**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
- Sociaal	668	483	693	1.752	2.778
- Commercieel	665	-327	2.443	1.215	795
<b>Totaal</b>	<b>1.333</b>	<b>155</b>	<b>3.136</b>	<b>2.967</b>	<b>3.573</b>



## 6. LEDENRAAD

Eind 2019 bestond de ledenraad uit 20 leden (2018: 19):

### *Presidium*

de heer J.P. Nortier  
mevrouw E.F.M. van den Maagdenberg  
de heer J.H. Gouka  
de heer R. Stofkooper  
de heer J. Tas

### *Leden*

mevrouw N. de Bruin-Huijzer	de heer A.C. de Leeuw
de heer W.J. Ceelen	de heer J.J.M. Neijenbuur
de heer J. Bindels	mevrouw F.A. van Oosterhout
de heer L.A.C. Gabreels	de heer M.P.J. Schippers
de heer K. van Hooijdonk	de heer P.J. Smits
de heer H. Hulters	de heer J.J.P. Speckens
de heer M.J.M. Jansens	mevrouw A. de Wilt
mevrouw J.C. de Kanter – van Egmond	

De ledenraad heeft in 2019 besluiten genomen over:

- ✓ De voordracht van mevrouw Van den Maagdenberg als lid van het presidium waarmee het presidium per 1 juli voltallig is.
- ✓ Jaarverslag 2018
- ✓ Decharge directeur-bestuurder en raad van toezicht over 2018
- ✓ Begroting 2020
- ✓ Het toestaan van aspirant-leden als toehoorder bij de ledenraadsvergaderingen

In 2019 gingen wij verder met de vitalisering van de vereniging. Dit is een belangrijk thema waar we in 2020 ook nog veel aandacht aan besteden.



## 7. MANAGEMENT

Eind 2019 bestond het managementteam uit:

- ✓ Mevrouw drs.ir. J.M.P. (Jessie) Bekkers – van Rooij MBA MRICS, directeur-bestuurder
- ✓ Mevrouw drs. M.W. (Mara) van der Lans MSRE, manager Wonen & Vastgoed
- ✓ De heer drs. E.L.J. Hendrich (Eric), manager Bedrijfsvoering

Het MT besprak in 2019 onderstaande onderwerpen en de directeur-bestuurder nam in MT-verband waar nodig een besluit (opgesomd in het perspectief van het (be-)sturingskader 2019):

1. Woningwet, BtIV, statuten, reglementen en overige regelgeving
  - ✓ AVG
  - ✓ Visitatie 2015-2018
  - ✓ Landelijke actie tegen de verhuurdersheffing
  - ✓ Afschaffen administratiekosten bij ondertekenen huurcontract
  - ✓ Warmtewet
2. Ondernemingsplan 2017 – 2020, Samen voor een thuis
  - ✓ Jaarverslag 2018
  - ✓ Huurbeleid 2019
  - ✓ Klik voor Wonen
  - ✓ Klanttevredenheid
  - ✓ Aedes-benchmark
  - ✓ Duurzaamheidsbeleid
  - ✓ Participatietraject
  - ✓ Stedelijke geschillencommissie
  - ✓ Investeringsstatuut
  - ✓ Hoofdstuk 5 Investeren
  - ✓ Aanpassen telefonie
  - ✓ Quickscan agressiebeheer
3. Portefeuillestrategie
  - ✓ Projectplan Vastgoedbeleid 2019-2030
  - ✓ Asbestbeleid en beheer Handboek
  - ✓ Desinvestering grond 't Fort
  - ✓ Verkoop Bedrijfsonroerend Goed
  - ✓ Verkoop drie woningen Sprundel
  - ✓ Landbouwgrond Tiendweg
  - ✓ Onderzoek naar project nieuwbouw
  - ✓ 3800 complexen
  - ✓ Project Wisselaar
4. Begroting
  - ✓ Begroting 2020
  - ✓ Bedrijfsbrede activiteitenplan
5. In Control Raamwerk, intern auditplan en auditverslagen
  - ✓ Auditverslagen en hun opvolging
  - ✓ Fraude en integriteit
  - ✓ Procuratie
  - ✓ Proceseigenaarschap
  - ✓ Risicobeleid
  - ✓ Kwartaalrapportages
  - ✓ Risicomanagement en compliance
  - ✓ Stuurgroep Compliance
  - ✓ DPIA



- ✓ Basis op orde
- ✓ Treasury jaarplan 2020
- 6. Beleidsplan Informatisering & Automatisering
  - ✓ Beheerorganisatie
  - ✓ Beheerplan
  - ✓ Eindrapportage Dynamics Empire
- 7. Organisatieontwikkeling
  - ✓ Medewerkersonderzoek
  - ✓ Samenwerkingsonderzoek
  - ✓ Formatie
  - ✓ In-, door-, en uitstroombeleid
  - ✓ Verzuimbehoefte
  - ✓ Trainingen agressie
  - ✓ Projectmatig werken
  - ✓ Bedrijfseigen regeling
- 8. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels
  - ✓ Prestatieafspraken gemeente Alphen-Chaam 2020-2024
  - ✓ Prestatieafspraken Alliantie gemeente Breda 2019-2022
- 9. Aanbevelingen uit accountantsverslagen en managementletters
  - ✓ Rapportage interim bevindingen controle 2018
  - ✓ Controleplan 2019
- 10. Toezichts- en oordeelsbrief Aw
  - ✓ Integrale oordeelsbrief 2018
  - ✓ Datakwaliteit dPi 2018 en dVi 2018 (samen met WSW)
- 11. Risicobeoordeling WSW
  - ✓ Risicobeoordeling 2018/2019
  - ✓ Borgingsplafond en borgbaarheid
  - ✓ Beleidswaardeanalyse
  - ✓ Strategisch programma



## 8. WERKNEMERS

### **Vaste formatie en flexibele schil**

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

In verband met de afronding van project ONE in 2018 en het structureel invullen van vacatures is de omvang van de tijdelijke bezetting gedaald. In totaal is de formatie met 11,14 fte gedaald ten opzichte van 2018. Dit zie je ook terug in de daling van het aantal werknemers.

Er werkten bij Laurentius op 31 december 2019 90 werknemers. Hiervan maakten 82 werknemers deel uit van de formatie -vaste bezetting- van Laurentius (2018: 85). De flexibele schil bevatte eind 2019 8 werknemers (2018: 21). Het percentage parttime medewerkers binnen de vaste formatie is nagenoeg gelijk gebleven. Omgerekend naar fte's had Laurentius eind 2019 per duizend verhuureenheden 9,54 fte (2018: 9,60 fte).

### **Instroom en uitstroom formatie**

In totaal stroomden 9 werknemers uit de vaste formatie door in 2019 naar een andere functie. 1 Medewerker stroomde door naar een nieuwe functie en 1 persoon naar een tijdelijke functie. De overige medewerkers zijn doorgestroomd ter vervanging van medewerkers die eerder zijn vertrokken of doorgestroomd.

In 2019 gingen, evenals in 2018 en 2017, acht werknemers van de formatie uit dienst. Twee werknemers gingen met (vroeg)pensioen. Twee werknemers gingen op eigen initiatief uit dienst en drie werknemers vertrokken op initiatief van Laurentius. Van 1 werknemer werd het contract niet verlengd.

### **Instroom en uitstroom flexibele schil**

De totale instroom in de flexibele schil bedroeg 3 werknemers (2018: 8). De uitstroom van de flexibele schil bedroeg 16 werknemers in 2019(2018: 8).

### **Doorstroom**

In 2019 zijn 8 medewerkers via interne sollicitatieprocedures doorgestroomd naar een andere vaste formatieplek binnen Laurentius. In 2018 lag de interne doorstroom hoger (16 medewerkers), maar dit was op basis van tijdelijkheid in verband met de implementatie van het primair systeem.

### **Stages**

In 2019 is weer meer geïnvesteerd in het enthousiast maken van stagiaires voor het vakgebied en hebben we 5 stagiaires kunnen begeleiden.

### **Ziekteverzuim & arbozaken**

Het verzuimpercentage was in 2019 4,46% (2018: 7,84%). Dit is inclusief het langdurig verzuim en exclusief het zwangerschapsverlof. Het kortdurende verzuimpercentage is 1,16%.

In 2019 waren 9 werknemers langdurig ziek, waarvan 7 werknemers lopende 2019 zijn hersteld. In vijf van de negen langdurige verzuimgevallen was de aanleiding deels werk gerelateerd, de overige vier langdurige verzuimgevallen kennen een andere oorzaak, gelegen in de privésfeer en/of de gezondheid van de werknemer.

Door eerder met elkaar in gesprek te zijn over verzuim en verzuimbehoefte, ons preventief aanbod te verbreden en onder de aandacht te brengen en een betere verzuimbegeleiding is een daling in het verzuim gerealiseerd.



### **Investeren in medewerkers**

Laurentius is een lerende organisatie met als drive: de professional in zijn kracht. Als onderdeel hiervan investeerde Laurentius in 2019 € 120.000 (2018: € 108.000 in opleidingen, trainingen en ontwikkeling van vaardigheden).

In 2019 volgden een of meerdere werknemers van Laurentius onder meer de volgende opleidingen en trainingen:

- ✓ Training omgaan met agressie
- ✓ Training planning van duurzaamheid en werken aan een duurzame woningvoorraad
- ✓ Masterclass Contract- en risicomangement in de bouw
- ✓ Basisopleiding brandveiligheid
- ✓ Elementaire bouwkunde
- ✓ Praktijkopleiding sociaal wijkbeheerder en huismeester
- ✓ Ondernijning, woonfraude en woonoverlast
- ✓ Omgaan met bewoners met verward gedrag
- ✓ Modern sociaal beheer: leefbaarheid 2.0
- ✓ Training gebreken, huurverlaging, schadevergoeding
- ✓ Training telefonisch incasseren
- ✓ MBO medewerker schuldhulpverlening
- ✓ LEAN Green Belt
- ✓ Opleiding bedrijfskunde
- ✓ Klantgericht chatten
- ✓ PDCA & kwaliteitsmanagement
- ✓ Herhaling BHV / AED

Daarnaast namen werknemers deel aan landelijke activiteiten en themadagen van Aedes<sup>6</sup>, seminars, congressen, kennisdagen en dergelijke. Hiermee versterken we onze inhoudelijke kennis en vaardigheden, faciliteren we werknemers in hun professionalisering en versterken we ons netwerk. Een overzicht staat in bijlage 2 op pagina 127.

---

<sup>6</sup> Aedes: de landelijke vereniging van woningcorporaties



## 9. RAAD VAN TOEZICHT

In 2019 bestond de raad van toezicht uit:

<b>Naam</b>	<b>De heer ing. V.C.A. Reijers (Vincent)</b>
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
Benoemd	Juli 2013
Herbenoemd	Juli 2017
Aftredend	Juli 2021 (niet herbenoembaar)
Beroep	Zelfstandig adviseur project- en procesmanagement architectuur en stadsontwikkeling (nu met pensioen)
Nevenfuncties	-
<b>PE-punten</b>	
Gehaald in 2019	16
Jaarnorm	5
<b>Naam</b>	<b>Mevrouw mr. D.S.N. Bakker-van den Berg (Denise)</b>
Geboortejaar	13 mei 1973
Functie in de raad	Vicevoorzitter, voorzitter van de remuneratiecommissie
Expertise	Wet- en regelgeving; juridische zaken, arbeidsverhoudingen
Benoemd	Juli 2013
Herbenoemd	Juli 2017
Aftredend	Juli 2021 (niet herbenoembaar)
Beroep	Advocaat
Nevenfuncties	Voorzitter raad van commissarissen Jutphaas Wonen, Nieuwegein Vicevoorzitter Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) (t/m 26 november 2019) Lid raad van toezicht Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuvelland, WereldKidz Zeist Lid raad van commissarissen Rijswijk Wonen
<b>PE-punten</b>	
Gehaald in 201-9	38
Jaarnorm	5
<b>Naam</b>	<b>Mevrouw M.J.P. Hesem MBA (Marina)</b>
Geboortejaar	12 januari 1958
Functie in de raad	Lid op voordracht van de Huurderskoepel
Expertise	Volkshuisvesting, huurdersvraagstukken, huurdersparticipatie, zorg en welzijn
Benoemd	Juli 2017
Aftredend	Juli 2021 (herbenoembaar)
Beroep	Voorzitter raad van bestuur RIBW Brabant
Nevenfuncties	Bestuurslid Kenniscentrum Phrenos
<b>PE-punten</b>	
Gehaald in 2019	13
Jaarnorm	5





<b>Naam</b>	<b>De heer drs. P.M. Knuvers RA RE RAB (Peter)</b>
Geboortejaar	16 juni 1963
Functie in de raad	Voorzitter auditcommissie
Expertise	Bedrijfseconomie en financiën
Benoemd	Juli 2017
Aftredend	Juli 2021 (herbenoembaar)
Beroep	Partner Claassen, Moolenbeek & Partners
Nevenfuncties	Kwaliteitscommissie NOAB Voorzitter Raad van Toezicht Zuidzorg Lid Raad van Toezicht Stichting Steunfonds de Kempen (tot 1 juli 2019)

<b>PE-punten</b>	
Gehaald in 2019	59
Jaarnorm	5

<b>Naam</b>	<b>De heer drs. B.J.H. Straatman (Bart)</b>
Geboortejaar	3 oktober 1956
Functie in de raad	Voorzitter, lid van de remuneratiecommissie
Expertise	Marketing, organisatieontwikkeling, bedrijfseconomie
Benoemd	Juli 2013
Herbenoemd	Juli 2016
Aftredend	Juli 2020 (niet herbenoembaar)
Beroep	Adviseur en toezichthouder
Nevenfuncties	Voorzitter Stichting Studielink Lid raad van commissarissen Van Spaendonck Groep BV, Tilburg Voorzitter bestuur BredaPhoto, Breda Adviseur bijzondere projecten EUR Holding

<b>PE-punten</b>	
Gehaald in 2019	7
Jaarnorm	5

Als **toezichthouder** keurde de raad goed:

- ✓ Het nieuwe hoofdstuk 5 over investeren van het ondernemingsplan 'Samen voor een thuis 2017 - 2020'
- ✓ De visitatie over de periode 2015 – 2018 en de opdracht aan de visitatiecommissie van Ecorys
- ✓ De ondertekening van de VSO inzake Stationspark Roermond
- ✓ Het jaarverslag 2018
- ✓ De jaarrekeningen 2018 van Laurentius Holding BV; Laurentius Energie BV; Laurentius Participaties BV en Laurentius Project II
- ✓ Investeringsstatuut
- ✓ Het auditplan 2020-2021
- ✓ Treasuryjaarplan 2020
- ✓ Prestatieafspraken Alliantie
- ✓ Prestatieafspraken Alphen-Chaam
- ✓ Het voornemen van de directeur – bestuurder om drie percelen Sint Janstraat 64, 64a en 66 in Sprundel te verkopen aan Bouwbedrijf Gebroeders Nouws uit Sprundel
- ✓ Het verkoopbesluit van de directeur-bestuurder goed onder voorbehoud goedkeuring WSW- van het perceel grond aan Fort in de wijk Princenhage te Breda aan Begraafplaats Haagveld tegen een marktconforme prijs van € 570.000 en voor het vervolgen van het verdere verkoopproces
- ✓ De begroting 2020



Als **toezichthouder** besprak de raad:

- ✓ De oordeelsbrief 2018 van de Autoriteit woningcorporaties
- ✓ Werving directeur-bestuurder
- ✓ Risicobeoordeling en borgingsplafond van het WSW
- ✓ De voortgang van de afwikkeling van de verkoop van het bezit buiten het kernwerkgebied
- ✓ De opheffing van het verscherpt toezicht door de Autoriteit woningcorporaties
- ✓ Juridische procedures tegen de voormalige bestuurder en de leden van de voormalige raad van commissarissen met de advocaten van Laurentius
- ✓ Risicomanagement
- ✓ De financiële risico's met de accountant
- ✓ 100 jaar Laurentius
- ✓ Verzuimcijfers
- ✓ Waardering tegen marktwaarde
- ✓ Slotrapportage Dynamics Empire
- ✓ Medewerkers- en samenwerkingsonderzoek
- ✓ Nieuwbouw project Galder

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

- ✓ Lopende juridische procedures
- ✓ Organisatieontwikkeling
- ✓ Strategische risico's en risicobereidheid
- ✓ Vitalisering vereniging

Maandelijks hebben de voorzitter en de directeur-bestuurder klankbordgesprekken.

De raad **besloot** tot:

de benoeming van drs.ir. Jessie Bekkers-van Rooij MBA MRICS met ingang van 1 september 2019 voor een periode van vier jaar tot directeur-bestuurder van Laurentius. Haar totale bezoldiging bedraagt 150.000 euro bruto per jaar (Bezoldigingsklasse F in de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting).

De raad verrichte de jaarlijkse **zelfevaluatie** in 2019 onder begeleiding van Lilian Vos van Erly.



## 10. 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 en 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) en Vincent Reijers (lid). In 2019 vergaderde de auditcommissie viermaal (2018: 4).

In mei besprak de auditcommissie met de directeur-bestuurder en de accountant de jaarrekening 2018 van Laurentius, de jaarrekeningen 2018 van de verbindingen van Laurentius en het accountantsrapport 2018. In oktober besprak de auditcommissie het controleplan 2019 en in november de rapportage interim bevindingen in het bijzijn van de accountant. Tevens besprak de commissie in november de begroting 2020.

Andere onderwerpen die de commissie in 2019 besprak waren:

- ✓ Auditplan
- ✓ Opvolging aanbevelingen uit de audits en aanbevelingen PwC
- ✓ Stand van zaken jaarverslag en jaarrekening
- ✓ Treasury-jaarplan
- ✓ Hoofdstuk investeren Ondernemingsplan 2017-2020
- ✓ Risicobeoordelingen WSW en Aw
- ✓ Verkoop percelen Sprundel
- ✓ AVG
- ✓ OOB status
- ✓ Risicomanagement
- ✓ Investeringsstatuut
- ✓ Managementletter met de accountant
- ✓ De evaluatie van de accountant
- ✓ Kwartaalrapportages en liquiditeitsprognoses



## 11. 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 commissarissen 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 beoordeling- en beloningsbeleid in het verslagjaar in de praktijk is gebracht. Daarbij hoort ook een overzicht van het beloningsbeleid voor de komende jaren.

De remuneratie commissie sprak 2 maal met de interim directeur-bestuurder over het functioneren, de prestaties en de beloning” en 1 maal met de directeur-bestuurder over functioneren en de prestaties.

De honorering van de directeur-bestuurders is verantwoord in de jaarrekening 2019.



## 12. HUURDESKOEPEL

De Huurderskoepel Laurentius (HKL) is opgericht in juni 2005 en is een onafhankelijke vereniging waar alle bewoners van Laurentius gratis lid van kunnen worden. Het bestuur van de HKL wordt gevormd door huurders van Laurentius die op vrijwillige basis de algemene belangen van alle huurders van Laurentius behartigen. Uitgangspunten 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 huurders zelf ook verantwoordelijkheid nemen voor het woonklimaat in hun wijk. Dit alles willen zij bereiken door service te verlenen, ontmoetingen te organiseren en speerpunten te formuleren voor overleg met de directie. De HKL overlegt met Laurentius en geeft gevraagd en ongevraagd advies.

Eind 2019 bestond het bestuur van de Huurderskoepel Laurentius uit:

- ✓ Mevrouw B.D. Klip-Pieterse, (Jeanne), voorzitter
- ✓ De heer W. Rijvers (Wim), bestuurslid en penningmeester
- ✓ Mevrouw C. van der List, bestuurslid
- ✓ Mevrouw I. Bothe is de ambtelijk secretaris

In 2019 hebben twee leden besloten terug te treden als voorzitter en als bestuurslid.

Bij de reguliere overleggen (vijf in 2019) is namens Laurentius de manager Wonen en Vastgoed 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 2019 extra overleggen tussen (een delegatie van) de HKL en functionarissen van Laurentius.

In 2019 vroeg Laurentius de HKL advies over:

- ✓ Huurverhoging per 1 juli 2019  
Het advies van de HKL was positief
- ✓ Huurverhoging na woningverbetering  
Het advies van de HKL was positief met in achtname van een aantal aanvullingen
- ✓ Afschaffen van de administratiekosten voor verhuringen  
Het advies van de HKL was positief

Instemming over:

- ✓ Instemming wijziging servicekosten Thoorneweg complex 7320

In co-creatie:

- ✓ Prestatieafspraken Alliantie 2019-2022
- ✓ Prestatieafspraken gemeente Alphen-Chaam
- ✓ Participatietraject en de samenwerkingsovereenkomst

Over de volgende thema's spraken we in aparte bijeenkomsten met de HKL:

- ✓ Onderhoudsbegroting 2020
- ✓ Van het gas af
- ✓ Gemengde complexen
- ✓ Brandveiligheid
- ✓ 100-jarig bestaan van Laurentius
- ✓ Voorlichting over zonnepanelen
- ✓ Evaluatie buurtbeheerder
- ✓ Interview visitatie
- ✓ Interview vitalisering vereniging
- ✓ Huurdersmeeting Klik voor Wonen



- ✓ Jaarlijkse gesprek met de raad van toezicht
- ✓ Meekijken bij de klantenservice
- ✓ Evaluatie afrekening servicekosten

Overige onderwerpen die in het overleg in 2019 informatief aan de orde kwamen:

- ✓ Communicatie tussen Laurentius en haar bewonerscommissies
- ✓ Communicatie tussen Laurentius en de bewoners
- ✓ RIGO rapport
- ✓ De oordeelsbrieven van de Aw en het WSW
- ✓ Extra hoofdstuk Ondernemingsplan over investeren
- ✓ Halfjaar en Jaarrapportage Klik voor Wonen
- ✓ Jaarverslag stedelijke geschillencommissie
- ✓ Enquêtes klanttevredenheid
- ✓ Beleid oplaadpunten scootmobielen, elektrische auto's en fietsen
- ✓ Telefonie
- ✓ Aedes Benchmark

Ieder jaar stelt Laurentius de HKL een budget ter beschikking van circa 20.000 euro. In 2019 wendde de HKL € 18.904,89 aan (2018: € 17.436,42). Daarnaast nam Laurentius de kosten voor papier en printen voor haar rekening.



### 13. BEWONERSCOMMISSIES

In 2019 waren de volgende bewonerscommissies actief bij Laurentius:

#### **Wijkteam Noordoost**

Brabantpark

- ✓ Eekhoornstaete

Heusdenhout

- ✓ Bergschot (12 hoog)
- ✓ Bergschot, Sterrebos, Kemelstede (6 hoog) (gestopt in 2019)
- ✓ Bisschopshoeve
- ✓ Molenley
- ✓ Weilustlaan (gestopt in 2019)

Wisselaar

- ✓ Puyenbroeck

#### **Wijkteam Zuidoost**

Bavel

- ✓ De Voore
- ✓ Nieuw Wolfslaar

Ijpelaar

- ✓ Samen Doen (Doenradestraat)
- ✓ De Zorgvliet (Zorgvlietstraat)
- ✓ Stack

#### **Wijkteam Zuidwest**

Overakker

- ✓ Anders Wonen voor Ouderen
- ✓ HDB (verkiezingen geweest voor een nieuw bestuur)
- ✓ Iepstede

Boeimeer

- ✓ Breeroo

Princenhage

- ✓ Ambachtenlaan (tijdelijk non-actief)

De volgende onderwerpen zijn met de bewonerscommissies besproken:

- ✓ Samenwerking BC-actieve bewonersgroep/opnieuw vormgeven BC/oprichting nieuwe BC/Participatietraject
- ✓ Samenwerking BC-VVE
- ✓ Rol/taken BC en leden werven/verkiezingen HBV Nieuw Wolfslaar
- ✓ Werkafspraken aanleveren begroting/uitkeren jaarlijkse bijdrage
- ✓ Containerruimte en Scootmobielruimte
- ✓ Ondergrondse restafvalcontainers/sluiting stortkokers/plastic containers
- ✓ Groenonderhoud, glasbewassing, schoonmaak, buitenverlichting
- ✓ Brandveiligheid/anti-inbraakvoorzieningen
- ✓ Onderhoud/aanzien omgeving/liften
- ✓ Communicatie, nieuwsbrieven, publicatieborden
- ✓ Samenhang bewoners versterken



## 14. AEDES-BENCHMARK 2019

*Relatieve positie van Laurentius ten opzicht van de groep woningcorporaties met 5.000 tot 10.000 verhuureenheden.*

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.

	2019	2018	2017
<b>Integrale benchmarkpositie</b>	BC	BC	AB
<b>Prestatieveld Kwaliteit</b>	2019	2018	2017
Relatieve positie Huurdersoordeel	C	C	B
Relatieve positie Nieuwe huurders	B	C	A
Huurderstevredenheidscijfer	7,6	7,4	7,9
Relatieve positie Huurders met reparatieverzoek	C	C	C
Huurderstevredenheidscijfer	7,5	7,1	7,2
Relatieve positie Vertrekkende huurders	B	B	B
Huurderstevredenheidscijfer	7,8	7,6	7,6
Gemiddelde huurderstevredenheidscijfer	7,6	7,4	7,6
<b>Prestatieveld Bedrijfslasten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Relatieve positie Bedrijfslasten 2015	C	A	A
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen vhe	€916	€719	€ 730
Ontwikkeling bedrijfslasten t.o.v. vorig jaar	€197	€-11	€ -33
<b>Prestatieveld Beschikbaarheid en betaalbaarheid</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Betaalbaarheid</i>			
Huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit)	€ 483	€ 576	€ 643
Huur / maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit)	71%	72,50%	72,30%
<i>Beschikbaarheid</i>			
Ontwikkeling betaalbare voorraad	-1,7%	0,2%	-4,90%
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	-2,3%	-0,1%	-7,7%
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	64%	65%	32,8%
<i>Huisvesten doelgroepen</i>			
Toewijzingen aan doelgroep huurtoeslag	67%	61%	47,00%





## 15. WOONRUIMTEVERDELING VIA KLIK VOOR WONEN

**Tabel 31 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst**

Gemeente	Eigen gemeente		Niet-eigen gemeente		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Alphen-Chaam	10	45,5%	12	54,5%	22
Breda	365	77,2%	108	22,8%	473
<b>Totaal</b>	<b>375</b>	<b>75,8%</b>	<b>120</b>	<b>24,2%</b>	<b>495</b>

**Tabel 32 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode**

Gemeente	inschrijfduur		geen inschrijfduur		bemiddeling		extra aanbod loting		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	18	81,8%		0,0%	4	18,2%		0,0%	22	100%
Breda	321	67,9%	9	1,9%	64	13,5%	79	16,7%	473	100%
<b>Totaal</b>	<b>339</b>	<b>68,5%</b>	<b>9</b>	<b>1,8%</b>	<b>68</b>	<b>13,7%</b>	<b>79</b>	<b>16,0%</b>	<b>495</b>	<b>100%</b>

**Tabel 33 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse**

Gemeente	Doelgroep	Niet geliberaliseerd								Geliberaliseerd		Totaal Klik	
		goedkoop		betaalbaar - 1/2p		betaalbaar 3p>		bereikbaar		duur			
		t/m kw. kortingsgrens	kw. kortingsgrens tm 1e aftoppingsgrens	1e aftoppingsgrens tm 2e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens tm max huurtoeslaggrens	> max huurtoeslaggrens	Aantal	%	Aantal	%			
Alphen-Chaam	Primair			13	81,3%	3	18,8%					16	3,2%
	Secundair			1	20,0%			4	80,0%			5	1,0%
	Middeninkomen									1	100,0%	1	0,2%
	<b>subtotaal</b>			<b>14</b>	<b>63,6%</b>	<b>3</b>	<b>13,6%</b>	<b>4</b>	<b>18,2%</b>	<b>1</b>	<b>4,5%</b>	<b>22</b>	<b>4,4%</b>
Breda	Primair	6	2,1%	204	72,9%	54	19,3%	13	4,6%	3	1,1%	280	56,6%
	Secundair			20	16,1%	3	2,4%	98	79,0%	3	2,4%	124	25,1%
	Middeninkomen			1	3,6%			3	10,7%	24	85,7%	28	5,7%
	Hoog inkomen									41	100,0%	41	8,3%
	<b>subtotaal</b>	<b>6</b>	<b>1,3%</b>	<b>225</b>	<b>47,6%</b>	<b>57</b>	<b>12,1%</b>	<b>114</b>	<b>24,1%</b>	<b>71</b>	<b>15,0%</b>	<b>473</b>	<b>95,6%</b>
<b>Totaal Klik</b>		<b>6</b>	<b>1,2%</b>	<b>239</b>	<b>48,3%</b>	<b>60</b>	<b>12,1%</b>	<b>118</b>	<b>23,8%</b>	<b>72</b>	<b>14,5%</b>	<b>495</b>	<b>100,0%</b>



**Tabel 34 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie**

Gemeente	Doelgroep	Tot 23 jaar		Vanaf 23 tot 65 jaar		Vanaf 65 jaar en ouder		Totaal Klik	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair			10	62,5%	6	37,5%	16	3,2%
	Secundair			4	80,0%	1	20,0%	5	1,0%
	Middeninkomen					1	100,0%	1	0,2%
	<b>subtotaal</b>			14	63,6%	8	36,4%	22	4,4%
Breda	Primair	8	2,9%	223	79,6%	49	17,5%	280	56,6%
	Secundair	1	0,8%	85	68,5%	38	30,6%	124	25,1%
	Middeninkomen	1	3,6%	23	82,1%	4	14,3%	28	5,7%
	Hoog inkomen			34	82,9%	7	17,1%	41	8,3%
	<b>subtotaal</b>	10	2,1%	365	77,2%	98	20,7%	473	95,6%
<b>Totaal Klik</b>	<b>Totaal Klik</b>	10	2,0%	379	76,6%	106	21,4%	495	100,0%

**Tabel 35 Wachtijd en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse (gemiddeld, bij acceptatie, in jaren)**

Gemeente	Doelgroep	t/m kw. Kortingsgrens		kw. kortinggrens tm 1e aftoppingsgrens		1e aftoppingsgrens tm 2e aftoppingsgrens		2e aftoppingsgrens tm max huurtoeslaggrens		> max huurtoeslaggrens		Totaal Klik	
		wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek
Alphen-Chaam	Primair			4,4	1,4	2,7	1,8					4,2	1,4
	Secundair			15,2	2,1			5,4	1,9			7,9	1,9
	Middeninkomen												
	Hoog inkomen												
<b>subtotaal</b>	<b>subtotaal</b>			<b>5,3</b>	<b>1,4</b>	<b>2,7</b>	<b>1,8</b>	<b>5,4</b>	<b>1,9</b>			<b>2,5</b>	<b>1,5</b>
Breda	Primair	2,8	2,5	6,3	2,0	6,4	2,8	6,2	2,7	4,2	3,4	6,2	2,2
	Secundair			7,6	1,8	8,1	3,4	7,6	2,4	8,6	3,4	7,6	2,4
	Middeninkomen			12,9	0,6			13,7	1,5	5,8	2,5	7,0	2,3
	Hoog inkomen									5,7	2,3	5,7	2,3
	<b>subtotaal</b>	<b>subtotaal</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>6,5</b>	<b>1,9</b>	<b>6,5</b>	<b>2,9</b>	<b>7,6</b>	<b>2,4</b>	<b>5,8</b>	<b>2,5</b>	<b>6,7</b>
<b>Totaal Klik</b>	<b>Totaal Klik</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>6,4</b>	<b>1,9</b>	<b>6,3</b>	<b>2,8</b>	<b>7,6</b>	<b>2,4</b>	<b>5,8</b>	<b>2,5</b>	<b>6,6</b>	<b>2,2</b>



**Tabel 36 Wacht- en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en woningtypen**

Gemeente	Doelgroep	Appartement met lift		Appartement zonder lift		Begane-grondwoning		Eengezins-woning		Seniorenplus-woning		Totaal	
		wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek
Alphen-Chaam	Primair	1,6	1,4	6,6	0,1	8,9	2,1	3,0	2,0	2,1	0,5	4,2	1,4
	Secundair	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4	1,9	15,2	2,1	7,9	1,9
<b>subtotaal</b>	<b>subtotaal</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>	<b>6,6</b>	<b>0,1</b>	<b>8,9</b>	<b>2,1</b>	<b>3,9</b>	<b>2,0</b>	<b>4,7</b>	<b>0,8</b>	<b>5,0</b>	<b>1,5</b>
Breda	Primair	6,6	2,1	3,7	1,8	6,6	2,1	9,0	3,4	4,9	1,4	6,2	2,2
	Secundair	8,0	1,9	6,8	3,4	5,4	1,3	7,7	3,5	7,8	1,2	7,6	2,4
	Middeninkomen	5,1	3,0	0,0	0,0	9,2	0,3	9,1	1,8	12,9	0,6	7,0	2,3
	Hoog inkomen	6,1	2,3	0,0	0,0	1,1	1,1	5,5	2,5	0,0	0,0	5,7	2,3
<b>subtotaal</b>	<b>subtotaal</b>	<b>6,7</b>	<b>2,2</b>	<b>4,0</b>	<b>2,0</b>	<b>6,3</b>	<b>1,8</b>	<b>8,0</b>	<b>3,2</b>	<b>6,5</b>	<b>1,3</b>	<b>6,7</b>	<b>2,3</b>
<b>Totaal Klik</b>	<b>Totaal Klik</b>	<b>6,6</b>	<b>2,2</b>	<b>4,0</b>	<b>1,9</b>	<b>6,5</b>	<b>1,8</b>	<b>7,7</b>	<b>3,1</b>	<b>6,4</b>	<b>1,2</b>	<b>6,6</b>	<b>2,2</b>

**Tabel 37 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachttijd per toewijzingsmethodiek**

Gemeente	Aanbiedgraad/Wachttijd	Inschrijfduur	Geen inschrijfduur	Bemiddeling	Totaal
Alphen-Chaam	Aanbiedgraad	6,4	nvt	nvt	6,4
Alphen-Chaam	wachttijd	5,0	nvt	nvt	5,0
Breda	Aanbiedgraad	6,7	4,8	nvt	6,5
Breda	wachttijd	7,4	1,4	1,9	5,6

**Tabel 38 Weigerings per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie**

Gemeente	Doelgroep	Huurprijs gerelateerd		Woning gerelateerd		Persoon gerelateerd		Niet gereageerd		Totaal Klik		Aandeel
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
Alphen-Chaam	Primair	5	6,8%	23	31,1%	33	44,6%	13	17,6%	74	100,0%	3,6%
	Secundair	2	9,5%	8	38,1%	5	23,8%	6	28,6%	21	100,0%	1,0%
	Middeninkomen	1	100,0%		0,0%		0,0%		0,0%	1	100,0%	0,0%
	<b>subtotaal</b>	<b>8</b>	<b>8,3%</b>	<b>31</b>	<b>32,3%</b>	<b>38</b>	<b>39,6%</b>	<b>19</b>	<b>19,8%</b>	<b>96</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,7%</b>
Breda	Primair	85	8,3%	298	29,2%	370	36,3%	266	26,1%	1019	100,0%	49,8%
	Secundair	56	9,4%	172	28,9%	251	42,2%	116	19,5%	595	100,0%	29,1%
	Middeninkomen	14	15,4%	13	14,3%	31	34,1%	33	36,3%	91	100,0%	4,4%
	Hoog inkomen	39	15,9%	45	18,4%	98	40,0%	63	25,7%	245	100,0%	12,0%
<b>subtotaal</b>	<b>194</b>	<b>9,9%</b>	<b>528</b>	<b>27,1%</b>	<b>750</b>	<b>38,5%</b>	<b>478</b>	<b>24,5%</b>	<b>1950</b>	<b>100,0%</b>	<b>95,3%</b>	
<b>Totaal Klik</b>		<b>202</b>	<b>9,9%</b>	<b>559</b>	<b>27,3%</b>	<b>788</b>	<b>38,5%</b>	<b>497</b>	<b>24,3%</b>	<b>2046</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**Tabel 39 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep**

Gemeente	Her-structurering	Maat-schappelijke opvang	Vergunning-houders	WMO-kandidaten	Overige	MO individuele afspraken van corporaties	MO taakstelling Breda	Totaal
Alphen-Chaam			1		3			4
Breda		27	18		12			57
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61</b>



## LIJST VAN TABELLEN

- Tabel 1 Verhuureenheden
- Tabel 2 Gewogen verhuureenheden per 31-12-2019
- Tabel 3 Tevredenheid van bewoners doorlopende metingen geheel 2019
- Tabel 4 Tevredenheid van bewoners in de Aedes Benchmark Huurdersoordeel 2019
- Tabel 5 Bereikbaarheid van de klantenservice
- Tabel 6 Complimenten van bewoners (schriftelijk)
- Tabel 7 Klachten van bewoners (schriftelijk)
- Tabel 8 Klachten/geschillen van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2019
- Tabel 9 Klachten/geschillen van bewoners bij de Huurcommissie 2019
- Tabel 10 Overlastdossiers
- Tabel 11 Mutaties woningen
- Tabel 12 Incasso
- Tabel 13 Personeelsbezetting
- Tabel 14 Personeelskosten
- Tabel 15 Opleidingskosten
- Tabel 16 Huisvesting vergunninghouders
- Tabel 17 Betrekken bewoners
- Tabel 18 Betrekken belanghouders gemeenten
- Tabel 19 Betrekken belanghouders woningcorporaties Alwel en WonenBredburg
- Tabel 20 Betrekken belanghouders wonen en zorg
- Tabel 21 Betrekken belanghouders wonen en welzijn
- Tabel 22 Betrekken belanghouders financiers
- Tabel 23 Betrekken belanghouders vaste aannemers
- Tabel 24 Onderhoudsuitgaven
- Tabel 25 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen
- Tabel 26 Verhuringen (woningen en kamers)
- Tabel 27 Verhuurde sociale huurwoningen in 2019
- Tabel 28 Kasstroom leningen
- Tabel 29 Verkochte woningen
- Tabel 30 Netto verkoopresultaat
- Tabel 31 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst
- Tabel 32 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode
- Tabel 33 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse
- Tabel 34 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie
- Tabel 35 Wachtijd en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep huurprijsklasse
- Tabel 36 Wacht- en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en woningtypen
- Tabel 37 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachttijd per toewijzingsmethodiek
- Tabel 38 Weigeringen per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie
- Tabel 39 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep



## LIJST VAN AFKORTINGEN

Gele markeringen staan nog niet in jaarverslag op 13-02-2020. Checken later!

Aw	Autoriteit woningcorporaties
BKT	Badkamer, Keuken, Toilet
BV	Besloten Vennootschap
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
KIZI	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
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Wta	Wet toezicht accountantsorganisaties

---

<sup>i</sup> Let op! In vorige versies van dit Verantwoordingsmodel stond hier "Subtotaal". Ter vereenvoudiging van het model is dit gewijzigd in "Bezoldiging". Vul hier net als voorheen de som in van de beloning plus belastbare onkostenvergoedingen en de beloningen betaalbaar op termijn. Inhoudelijk verandert er niets.

## ***Controleverklaring van de onafhankelijke accountant***

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Vereniging Laurentius

---

### ***Verklaring over de jaarrekening 2019***

---

#### ***Ons oordeel***

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Vereniging Laurentius ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

#### ***Wat we hebben gecontroleerd***

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van Vereniging Laurentius te Breda gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2019;
- de winst-en-verliesrekening over 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

---

#### ***De basis voor ons oordeel***

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

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

4Z643MS54VVH-896838594-51

---

**PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda**  
T: 088 792 00 76, F: 088 792 95 17, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

### *Onafhankelijkheid*

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

---

### ***Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)***

Wij wijzen op de toelichting in punt 5.1 van de jaarrekening waarin het bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

---

### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

### ***Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie***

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

- voorwoord;
- volkshuisvestingsverslag (1 t/m 6);
- bestuursverslag (1 t/m 6);
- bijlagen (1 t/m 15).

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

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

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

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

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

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

---

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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





Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Breda, 7 mei 2020  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA