



12

maanden

52

weken

365

dagen

## Jaarverslag 2013

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>2013: de balans opgemaakt .....</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Overleg met huurders.....</b>	<b>8</b>
2.1	Huurderskoepels.....	8
2.2	Bewonerscommissies.....	9
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Werken aan betaalbaar wonen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Huurbeleid .....	10
3.2	Woningtoewijzing.....	11
3.3	Bijzondere aandachtsgroepen .....	19
3.4	Ontwikkeling huurachterstanden.....	20
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Werken aan goede woonkwaliteit .....</b>	<b>22</b>
4.1	Samenstelling van ons woningbezit .....	22
4.2	Nieuwbouw, verkoop en sloop .....	23
4.3	Energie en duurzaamheid.....	25
4.4	Woningaanpassingen in het kader van de Wmo.....	26
<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Samenwerken in Breda.....</b>	<b>27</b>
5.1	Overlegvormen en netwerken.....	27
5.2	Samenwerkingspartners .....	28
5.3	Wonen, zorg en welzijn .....	29
5.4	Leefbaarheid.....	31
5.5	Sociaal beheer .....	32
<b>Hoofdstuk 6.</b>	<b>Vereniging, organisatie en personeel.....</b>	<b>34</b>
6.1	Ledenraad.....	34
6.2	Nieuwe organisatiestructuur .....	35
6.3	Directie.....	35
6.4	Personeel.....	36
6.5	Ondernemingsraad .....	37
6.6	Integriteit.....	38
6.7	Communicatie.....	38
<b>Hoofdstuk 7.</b>	<b>Verslag van de raad van commissarissen .....</b>	<b>39</b>
<b>Hoofdstuk 8.</b>	<b>Financiën.....</b>	<b>44</b>

## Bijlagen:

- Jaarrekening 2013
- Lijst met afkortingen

# Hoofdstuk 1. 2013: de balans opgemaakt

**Dit jaarverslag heeft betrekking op het boekjaar 2013 en de gebeurtenissen in 2014 die van invloed zijn op de jaarrekening 2013.**

## **Een korte terugblik**

Als financieel gezonde en stevige organisatie heeft Laurentius tot 2012 via een forse expansiestrategie haar vermogensovermaat ingezet. Daarbij nam Laurentius echter (te) grote risico's en kregen de volkshuisvestelijke doelstelling en continuïteit van de organisatie te weinig aandacht. Hierdoor verlaagde het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in de afgelopen jaren het continuïteitsoordeel van A1 naar A2 en in 2011 zelfs naar B2. Begin 2012 is Laurentius onder verscherpt toezicht gesteld en in april 2012 besloot de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een extern toezichthouder aan te stellen.

In juni 2012 is een interim-bestuurder benoemd. Nadat in juli 2012 de toenmalige raad van commissarissen (RvC) haar functie neerlegde, is in augustus 2012 een interim-RvC door de ledenraad benoemd.

In juli 2012 is door het ministerie van BZK, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het CFV een financieringsplan voor Laurentius goedgekeurd, onder voorwaarde dat een plan van aanpak voor herstel werd opgesteld. De externe toezichthouder zag toe op de totstandkoming van dit plan van aanpak. Ook zag hij toe op de correcte uitvoering van het intern forensisch onderzoek dat werd gestart naar aanleiding van het lopende strafrechtelijk onderzoek naar de voormalige bestuurder. De externe toezichthouder rondde per 1 november 2012 zijn opdracht bij Laurentius af.

Het rapport van het intern forensisch onderzoek werd medio mei 2013 opgeleverd. Op basis van (tussentijdse) resultaten uit de verschillende (forensisch) onderzoeken besloot Laurentius om diverse betrokkenen, onder wie in ieder geval haar voormalige directeur-bestuurder, enkele leden van de voormalige raad van commissarissen, een projectontwikkelaar en enkele notarissen, aan te spreken op de door Laurentius geleden schade. Tegen enkelen van hen deed Laurentius ook aangifte bij het Openbaar Ministerie (OM). Tevens werd besloten een verbredend intern forensisch onderzoek in te stellen.

## **Plan van aanpak**

Van augustus tot eind oktober 2012 heeft Laurentius veelvuldig overlegd met het WSW en CFV over het op te stellen plan van aanpak. Na een analyse van de situatie zijn diverse oplossingsrichtingen verkend en doorgerekend. Uit het plan van aanpak dat in december 2012 is goedgekeurd door het WSW, CFV en het ministerie van BZK, bleek dat herstel mogelijk is door tijdelijke liquiditeitsoverbrugging. Daarnaast is voor 2013 en daaropvolgende jaren ingezet op een versoberde bedrijfsvoering.

Bij de uitwerking van het plan van aanpak zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Het hebben van voldoende liquide middelen voor de realisatie van de projecten in aanbouw, lopende zaken, salarissen en dergelijke heeft prioriteit.
- De basale volkshuisvestelijke doelstelling overeind houden, Laurentius faciliteert haar huurders bij het wonen.
- Betrouwbare partner, nakomen wat wordt beloofd.
- Een oplossing die zo min mogelijk schade doet aan de volkshuisvestingssector (zo min mogelijk steun, liefst geen sanering met een heffing voor andere corporaties).
- Binnen tien jaar weer voldoen aan de verplichtingen van het WSW en CFV.

De aanpak heeft noodgedwongen geleid tot een aanpassing van de ambities. In plaats van een sterk op projectontwikkeling gerichte organisatie, richt Laurentius zich de komende jaren met name op de kernactiviteiten van de corporatie binnen de gemeente Breda.



Alle projecten in ontwikkeling zijn on hold gezet of zijn/worden afgestoten, bezuinigingen zijn doorgevoerd in de organisatie en er is gekort op alle uitgaven. Aanvullende producten en diensten levert Laurentius niet zelf, maar zal Laurentius samen met andere (maatschappelijke) organisaties ontwikkelen en aanbieden.

### **Organisatie**

De bijstelling van de ambities van Laurentius naar een nieuwe koers heeft behoorlijke consequenties voor de organisatie. Voor de noodzakelijke reorganisatie is een organisatieplan gemaakt. Dit is ter advisering aan de ondernemingsraad (OR) aangeboden. Op basis hiervan heeft Laurentius sinds 1 juli 2013 een volledig vernieuwde organisatiestructuur met een sterk afgeslankte bezetting.

Daarnaast is een traject om te komen tot wijziging van de statuten ingezet en zijn de belangrijkste governance documenten opnieuw ingericht en vastgesteld, waaronder een financieel beleidsplan, verkoopstrategie vastgoed, een treasury statuut, een procuratieregeling en een intern controleplan.

De interim-periode van de RvC eindigde op 13 juni 2013, nadat de ledenraad van Laurentius een nieuwe en vaste RvC had benoemd. In november 2013 maakte het interim-directieteam plaats voor een nieuw en vast directieteam.

### **Continuïteit**

De continuïteit van Laurentius is gewaarborgd door de goedkeuring van het plan van aanpak en de tijdelijke liquiditeitssteun die naar aanleiding daarvan is ontvangen van het WSW. Hiermee heeft het WSW vertrouwen in de kredietwaardigheid van Laurentius en in de raad van commissarissen en directie.

### **Commerciële financieringen**

Laurentius trok in oktober 2013 een commerciële financiering aan voor haar woningbezit in Hartje Eindhoven (Stadionkwartier). Daarnaast vond in oktober 2013 de taakoverdracht plaats van het woningbezit in de gemeente Oirschot. De ontvangen gelden gebruikte Laurentius voor het aflossen van de tijdelijke liquiditeitssteun / langlopende schulden. Hiermee zijn twee belangrijke maatregelen uit het plan van aanpak gerealiseerd die de continuïteit van Laurentius waarborgen.

Het verkrijgen van de tweede tranche (commerciële) financiering in 2014 is nog een essentiële voorwaarde voor de continuïteit. Laurentius is in gesprek met financiers over het aantrekken van deze tweede tranche (commerciële) financiering ter aflossing van haar langlopende schulden.

### **Bezuinigingen**

Conform het plan van aanpak heeft Laurentius in de meerjarenprognose 2014-2018 een bezuiniging van tien procent op beïnvloedbare kosten opgenomen. Daarnaast wordt het investeringsvolume na 2013 teruggebracht tot nihil.

### **Afwaarderingen**

In de jaarrekeningen van 2011 en 2012 zijn diverse afwaarderingen verantwoord als gevolg van gewijzigde (markt)omstandigheden. In 2013 hebben we als gevolg van de aanhoudende omstandigheden een tweetal grondposities verder afgewaardeerd. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening van 2013.

### **Gevolgen kabinetsbeleid**

Laurentius heeft de gevolgen van de maatregelen uit het woonakkoord in de jaarrekening 2013 verwerkt. De verhuurderheffing is ingerekend in de bedrijfswaarde. Deze heeft een oplopend karakter en ontwikkelt zich tot een niveau van 6 miljoen euro in 2017. De extra ruimte in het verhuurbeleid is tot en met 2017 bepaald op anderhalf procent boven inflatie. Daarna volgens inflatie.

Laurentius heeft de effecten van het woonakkoord ook verwerkt in haar financiële meerjarenprognose. Op basis hiervan hoeven geen wezenlijke extra aanpassingen in de bedrijfsvoering te worden gedaan. Wel hebben de maatregelen invloed op het huurbeleid van Laurentius.

De continuïteit van de organisatie komt niet in gevaar als gevolg van de maatregelen uit het woonakkoord. Een nadere toelichting op de continuïteit staat op pagina 10 van de jaarrekening.

### **Kengetallen continuïteit**

Twee belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen zijn de solvabiliteit en het percentage 'loan to value':

- De solvabiliteit is de verhouding van de reserves ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2013 geconsolideerd 14,33 procent (eind 2012: 14,38 procent).
- 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 2013 bedraagt deze 88,41 procent (eind 2012: 83,31 procent). Een nadere analyse staat in hoofdstuk 8 (Financiën).

Het geconsolideerde 'resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen' over 2013 bedraagt 22.506.000 euro negatief (jaarresultaat 2012 was 46.781.000 euro negatief). Het negatieve resultaat van 8.405.000 euro is in mindering gebracht op het groepsvermogen.

### **Financiële instrumenten**

Laurentius heeft momenteel twee derivaten, zogeheten renteswaps payer, waarbij geldt dat geen plicht bestaat tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Ook hoeft Laurentius geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. De derivatenpositie kent een negatieve marktwaarde als gevolg van de lage rentestanden. Laurentius is in 2013 niet actief geweest op de beleggingsmarkt.

### **Onderzoeken**

#### **Forensische onderzoeken**

De forensisch onderzoekers zijn in juli 2012 gestart met hun onderzoeken. Het eerste onderzoek richtte zich op de relaties en transacties met één vastgoedpartij en was in delen opgesplitst:

- Onderzoek naar (vastgoed)transacties.
- Onderzoek naar de administratieve organisatie rondom vastgoedtransacties.
- Onderzoek naar de procedures rondom vastgoedtransacties.
- Onderzoek naar de governance inzake besluitvorming en mogelijke belangenverstremgeling van de voormalige directeur-bestuurder in de periode tot juni 2012.

De oplevering van deze rapportages liep een aantal maanden vertraging op als gevolg van de complexiteit.

Uit de bevindingen van het opgeleverde forensisch onderzoek van medio mei 2013 bleken de financiële gevolgen van vermoedens van fraude of fouten voor de jaarrekening 2012 beperkt. De betreffende grondposities, vastgoedprojecten en vorderingen waren al afgewaardeerd op basis van economische ontwikkelingen en zijn door het uitvoeren van taxaties in de jaarrekening verwerkt. Ook gaven de bevindingen uit dit forensisch onderzoek geen aanleiding dat nog materiële verplichtingen volgen uit de samenwerking met deze vastgoedpartij.

Laurentius heeft door de samenwerking met deze vastgoedpartij schade geleden en stelde deze partij daarvoor aansprakelijk. Nadat deze partij de aansprakelijkheid afwees en een tegenclaim indiende, is Laurentius door deze partij gedagvaard.

In februari 2014 is aan deze partij (voor de betrokken onderliggende ondernemingen) surseance van betaling respectievelijk faillissement verleend. Laurentius verwacht in 2014 met de bewindvoerder/curator tot overeenstemming te komen inzake de afwikkeling en afronding van deze procedures.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de rapportages van het eerste forensisch onderzoek, stelde Laurentius een vervolgonderzoek in. Uit de rapportages bleek een bepaalde manier van opereren

('modus operandi') die mogelijk ook bij andere transacties tussen Laurentius en andere ontwikkelaars of aannemers heeft plaatsgevonden. Het vervolgonderzoek is in juni 2013 gestart met een oriënterende en inventariserende fase. Op basis van de inventarisatie is bepaald dat een aantal vastgoedprojecten met meer diepgang moest worden onderzocht. De rapportage over de uitkomsten van dit vervolgonderzoek wordt verwacht in het tweede kwartaal 2014.

### **Onderzoek Openbaar Ministerie (OM)**

Het OM onderzoekt de relatie en transacties met een andere vastgoedpartij, anders dan de in het forensisch onderzoek betrokken partij. De voormalige bestuurder wordt verdacht van deelname aan een criminele organisatie, witwassen, omkoping en oplichting. Laurentius heeft hierdoor waarschijnlijk schade opgelopen. De omvang van de mogelijke schade wordt pas na afronding van het OM-onderzoek bekend. De uitkomsten van dit OM-onderzoek worden in de loop van 2014 verwacht.

### **Integriteitonderzoeken**

Naar aanleiding van signalen van de forensisch onderzoekers is in opdracht van de interim-bestuurder een integriteitonderzoek gestart dat zich met name richtte op beide directeuren. Dit leidde in 2013 tot de ontbinding van de arbeidsovereenkomst met hen .

### **Relevante bestuursbesluiten in 2013**

- Vaststellen van diverse beleids- en governance documenten:
  - Beleidskader strategisch voorraadbeleid.
  - Verkoopstrategie vastgoed.
  - Intern controleplan.
  - Financieel beleidsplan.
  - Herinrichting periodieke rapportage / stuur- en verantwoordingsinformatie.
  - Procuratieregeling.
  - Kaderbrief en calculatiestatuuut voor de begroting 2014.
- Met betrekking tot juridische aangelegenheden:
  - Aanstellen van Allen & Overy als advocaat.
  - Ontslag op staande voet van de directeur-bestuurder.
  - Ontslag van de directeur klant en markt.
  - Opdracht verstrekken aan Integis B.V. voor het uitvoeren van een vervolg forensisch onderzoek.
  - Het doen van aangifte bij het OM tegen enkele partijen die betrokken waren bij vermoedelijk strafbare feiten bij aangegane transacties en overeenkomsten.
- Met betrekking tot vastgoed:
  - Verkoop van het project Breda BinnenBuiten in Breda aan WonenBreda.
  - Beëindigen van de huurovereenkomst en de koopovereenkomst van Markkade 1 en ondertekening van de vaststellingsovereenkomst.
  - Het (doen) vestigen van een recht eerste hypotheek op alle onroerende zaken van Laurentius, die niet benodigd zijn voor het aantrekken van commerciële financiering en de onroerende zaken die worden verkocht.
  - Taakoverdracht van de vastgoedportefeuille in de gemeente Oirschot aan Wooninc. inclusief personeel.
  - Aankoop van 87 parkeerplaatsen inclusief grond en aanleg van 30 gebouwde bezoekersparkeerplaatsen bij het project Brouwhof in Breda.
  - Verkoop van het project Brouwhof in Breda aan WonenBreda.
  - Exploitatie- en managementovereenkomst inzake Hartje Eindhoven, inclusief het aantrekken van (commerciële) financiering.
  - Stoppen met het verkopen van individuele woningen met Slimmer Kopen®.

- Met betrekking tot de organisatie:
  - Vaststelling van het organisatieplan en herinrichting van de organisatie.
  - Inhuren van ondersteuning bij het uitvoeren van een conditiemeting van het vastgoed en mede op basis daarvan herinrichten van de meerjarenonderhoudsplanning.
  - Inhuren van ondersteuning bij de tender rond de complexgewijze verkoop.
  - Toekennen van de jaarlijkse vergoeding aan de commissarissen conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) toegelaten instellingen.
- Vaststelling van de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag van 2011.
- Vaststelling van de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag van 2012.
- Huurverhoging 2013.

### **Verwachtingen**

Laurentius zal in 2014 de acties en maatregelen genoemd in het plan van aanpak verder uitvoeren. Dit betekent dat het plan van aanpak de leidraad is voor de toekomst.

Binnen de kaders van het plan van aanpak heeft de in november 2013 aangetreden nieuwe bestuurder van Laurentius een uitvoeringsplan 2014-2015 opgesteld: 'Klant en Continuïteit'.

Dit plan geeft zowel een analyse van de stand van zaken eind 2013, als een visie op de gewenste situatie:

- Wat wil Laurentius in de komende periode bereiken?
- Hoe wordt dat gerealiseerd?

Het plan is door de RvC op 27 februari 2014 goedgekeurd.

### **Verklaring van de directie**

De directeur-bestuurder van Laurentius verklaart dat in 2013 de middelen van Laurentius uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag 2013 en de jaarrekening 2013 vastgesteld op 24 juni 2014.

Marie Thérèse Dubbeldam-Ooms  
 directeur-bestuurder Laurentius  
 Breda, 24 juni 2014

## Hoofdstuk 2. Overleg met huurders

Laurentius is een vereniging. Vanuit haar rol als sociaal huisvester en in het bijzonder vanuit het oogpunt van de verenigingsstructuur, vindt Laurentius het belangrijk om de huurder invloed te geven op het beheer en het beleid. Voor Laurentius is de huurder zowel klant als partner. Wij willen de huurder betrekken bij het beheer en ons beleid en overleggen daarom regelmatig met de huurderskoepel en de verschillende bewonerscommissies. Belangrijke onderwerpen voor de huurders zijn de betaalbaarheid van het wonen en de verhouding tussen de prijs en de geboden woonkwaliteit.

### 2.1 Huurderskoepels

Laurentius kent verschillende vormen van participatie. Over organisatiebreed beleid is in 2013 overleg gevoerd met de huurderskoepel Laurentius (HKL) en met de huurdersraad Oirschot (tot aan de taakoverdracht aan Wooninc. in oktober 2013).

De huurderskoepels behartigen de belangen van alle huurders. Op complexniveau vindt overleg plaats met bewonerscommissies en op woningniveau met individuele bewoners.

#### *Huurderskoepel Laurentius*

De huurderskoepel Laurentius (HKL) wordt vertegenwoordigd door de huurdersraad, het bestuur van de HKL. In 2013 hebben geen wijzigingen plaatsgevonden in het bestuur.

De huurdersraad bestaat uit de volgende personen:

- Mevrouw W.J.A. van Ruiten (voorzitter)
- Mevrouw M.E. Ligteringen
- Mevrouw M.C. Vonhögen
- De heer J.J.P. Speckens
- Mevrouw R.P.M. Brosky

In 2013 heeft de huurdersraad drie keer regulier overleg gehad met de interim-manager wonen. De belangrijkste onderwerpen waren de actuele ontwikkelingen, waaronder de voortgang van het plan van aanpak (van november 2012), het strategisch voorraadbeleid en de jaarlijkse huurverhoging.

Er was enkele malen overleg met de interim-bestuurder en met de (interim-)RvC over de situatie bij Laurentius. Onder leiding van een extern adviseur had de HKL een rol bij het opstellen van een profielschets voor de RvC en bij de werving en selectie van de nieuwe raad van commissarissen in het voorjaar van 2013.

De HKL stelde een eigen selectiecommissie samen voor de werving en selectie van de huurdercommissaris. Deze commissie heeft haar keuze voor de uiteindelijke voorkeurskandidaat bepaald in overleg met de RvC-commissie die de overige twee kandidaten selecteerde.

Vanaf medio 2013 lag het contact tussen Laurentius en de HKL enige tijd stil vanwege een verschil van inzicht rondom de huurverhoging 2013. Eind 2013 vond een eerste informele kennismaking plaats tussen de huurdersraad en het nieuwe directieteam van Laurentius. In een aantal daaropvolgende gesprekken is afgesproken om het gestructureerde overleg weer te hervatten.

#### *Huurdersraad Oirschot*

De samenstelling van de huurdersraad Oirschot wijzigde niet in 2013. De huurdersraad bestond in 2013 uit de volgende personen:

- De heer H.W.P.M. van Zon
- De heer F.A.M. van Bijsterveldt
- De heer M.C.M. v.d. Wittenboer
- De heer C.F.M.M. van Heerebeek



In 2013 had de huurdersraad Oirschot drie keer regulier overleg met Laurentius. De belangrijkste onderwerpen op de agenda waren de actuele situatie van Laurentius en de verkoop of taakoverdracht van de Oirschot-portefeuille aan Wooninc. en de mogelijke consequenties daarvan voor de huurders in de gemeente Oirschot.

Daarnaast is gesproken over de huurverhoging, het strategisch voorraadbeleid, voorstel tot wijziging van de spelregels voor starters en een voorstel tot wijziging van de toewijzing van aanleunwoningen.

Per 1 augustus 2013 is het volledige beheer van de woningen in de gemeente Oirschot aan Wooninc. overgedragen, op basis van de uitgangspunten die door Laurentius gehanteerd werden. Per 9 oktober 2013 is het eigendom aan hen overgedragen. In het kader van die overdracht vond nog een gezamenlijk overleg met Wooninc. plaats.

## 2.2 Bewonerscommissies

Voor overleg binnen wooncomplexen en over wijken waar Laurentius woningen heeft, zijn de huurderbelangenverenigingen en bewonerscommissies van groot belang.

### *Bewonerscommissies Breda*

In 2013 zijn voor ons woningbezit in de gemeente Breda 33 bewonerscommissies en/of contactpersonen actief. Dit aantal is gelijk aan 2012. Eén bewonerscommissie is gestopt en bij een ander wooncomplex is een bewonerscommissie opgericht.

Met bijna al deze commissies hadden wij in 2013 minimaal één of twee keer overleg. Met enkele commissies vindt het overleg 'op afroep' plaats. In geval van nieuwbouw en herstructurering vindt vanzelfsprekend vaker overleg plaats. Zo was er met het bouwteam van wooncomplex Zorg & Doen (aan de Zorgvlietstraat en Doenradestraat) diverse keren overleg in het kader van de afrondende werkzaamheden.

### *Bewonerscommissies Oirschot*

In de gemeente Oirschot hadden wij vier bewonerscommissies. Met elke bewonerscommissie hadden wij in 2013 tot aan de taakoverdracht minimaal één keer overleg.

Onderwerpen die in 2013 besproken zijn betreffen de actualiteit van Laurentius en de consequenties hiervan voor onze huurders. Ook werden met name complexgerelateerde onderwerpen besproken, zoals de leefbaarheid in en om het wooncomplex, het onderhoud en de schoonmaak. Buiten deze overleggen was er contact als er vragen of opmerkingen waren.

### *Ondersteuning*

Wij ondersteunen de bewonersvertegenwoordigingen op verschillende manieren als daartoe aanleiding is. Daarnaast maken ze aanspraak op een financiële vergoeding om werkzaamheden uit te voeren. Hiervan kunnen zij onkosten betalen en activiteiten organiseren. In 2013 maakte een groot aantal bewonerscommissies hiervan gebruik. Een aantal bewonerscommissies kocht een attentie voor de huurders voor de feestdagen. Andere commissies organiseerden een Kerst- en Nieuwjaarbörrel.

## Hoofdstuk 3. Werken aan betaalbaar wonen

Het verhuren van kwalitatief goede en betaalbare woningen aan mensen die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, is onze primaire taak.

### 3.1 Huurbeleid

Laurentius kwam in 2012 in een nieuwe financiële werkelijkheid terecht. In 2013 startten we met de herijking van ons strategisch voorraadbeleid. De basis voor dit beleid was in april 2014 op hoofdlijnen gereed. Wel moeten we dit beleid nog beter onderbouwen vanuit de kwaliteit van ons woningbezit. De resultaten van de conditiemeting van ons woningbezit zijn in juni 2014 gereed.

In lijn met de basis voor het strategisch voorraadbeleid en binnen de kaders van het vastgestelde plan van aanpak, hebben we ook gerekend aan een ander huurbeleid. Dit huurbeleid is het resultaat van de opgave om:

- enerzijds de huurinkomsten te optimaliseren.
- anderzijds voldoende woningen betaalbaar te houden voor onze doelgroep.

In 2013 voerden we een beleidswijziging door waarbij we de huurprijs bij mutatie verhogen naar gemiddeld 90 procent van de maximale huurprijs. In ons strategisch voorraadbeleid wegen wij het effect van gemiddeld 90 procent streefhuur mee in de te maken strategische keuzes. Dat wil zeggen dat een afwijking van 90 procent (naar beneden of boven) mogelijk is, op basis van:

- de kwaliteit van de woning
- de prijs-kwaliteitverhouding
- de ligging
- de populariteit
- de doelgroep
- een combinatie van bovenstaande zaken

Het doel van Laurentius blijft om bij mutatie een gemiddelde streefhuur van minimaal 90 procent te realiseren. Daarmee houden we nog voldoende huurwoningen betaalbaar voor onze doelgroep.

#### Huurverhoging

Laurentius heeft in 2013 de wettelijk toegestane mogelijkheden voor de huurverhoging benut. Wel moesten we afzien van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De inkomensgegevens van de Belastingdienst bleken niet compleet en onvoldoende betrouwbaar.

Huurverhoging 2013:

- De huurprijzen van onze woningen stegen in juli 2013 met gemiddeld 4,04 procent.
- De gemiddelde netto huurprijs per 30 juni 2013 bedroeg 529,33 euro.
- De gemiddelde netto huurprijs per 1 juli 2013 bedroeg 550,19 euro.

De gevolgen van de in 2012 bekend geworden verhuurderheffing, hebben we doorgerekend in 2013. De effecten daarvan zijn de basis geweest voor de huurverhoging in 2013. Het huurbeleid bespraken we in april 2013 met de huurderskoepel.

### Huurtoeslag en huurmatiging

Laurentius informeert nieuwe huurders over de mogelijkheid van het aanvragen van huurtoeslag. Daarbij namen wij in 2013 ook deel aan clustering. Dit betekent dat de Belastingdienst de huurtoeslag overmaakte aan Laurentius. Vervolgens brachten wij het resterende bedrag (bruto huurprijs min de huurtoeslag) in rekening bij de huurder. In 2013 maakte twintig procent van onze huurders gebruik van deze mogelijkheid van huurmatiging.

De gegevens voor huurtoeslag over 2013 en 2012:

	Huurtoeslag 2013:	Huurtoeslag 2012:
<b>Totale declaratie</b>	€ 3.620.379	€ 3.686.750
<b>Totaal aantal woningen</b>	7.532	7.591
<b>Absoluut aantal aanvragers</b>	1.530	1.585
<b>Relatief aantal aanvragers</b>	20 %	21 %
<b>Gemiddelde bijdrage per maand</b>	€ 197	€ 194

Met ingang van 2014 is de mogelijkheid van clustering vervallen door nieuwe regels van de Belastingdienst. Huurders ontvangen hun huurtoeslag nu rechtstreeks van de Belastingdienst op hun eigen bankrekening (vooruitbetaling). De huurprijzen die wij nu in rekening brengen zijn dus zonder aftrek van huurtoeslag.

## 3.2 Woningtoewijzing

De inschrijving en registratie van woningzoekenden in de gemeente Breda is in handen van de samenwerkende woningcorporaties Laurentius, AlleeWonen en WonenBrebreg. Laurentius verzorgt ook de inschrijving en registratie van woningzoekenden in de gemeenten Alphen-Chaam en Oirschot.

Voor het aanbieden van huurwoningen in de gemeente Breda werken we met de websites van Klik voor Wonen en Klik voor Kamers. Vanaf december 2012 vindt de registratie van woningzoekenden en het aanbieden van onze woonruimtes in Chaam en Galder ook plaats in Klik voor Wonen.



Sinds december 2012 zijn ook de woningcorporaties uit de gemeenten Moerdijk, Halderberge en Etten-Leur aangesloten bij Klik voor Wonen. Per 1 april 2014 sloten ook AlleeWonen Roosendaal en Woningstichting Geertruidenberg zich aan. Hierdoor is een regionaal systeem voor woonruimtebemiddeling ontstaan en kunnen we met Klik voor Wonen in een groot gebied de woningzoekenden bedienen.

Via deze website bieden we niet alleen sociale huurwoningen aan, maar ook woningen in de vrije sector en koopwoningen. Alleen studentenkamers bieden we aan via de website Klik voor Kamers. Hiermee kunnen we de verschillende doelgroepen op de woningmarkt beter bedienen en de doorstroming bevorderen.

**Het aanbieden van woningen via [www.klikvoorwonen.nl](http://www.klikvoorwonen.nl) gaat via de volgende modellen:**

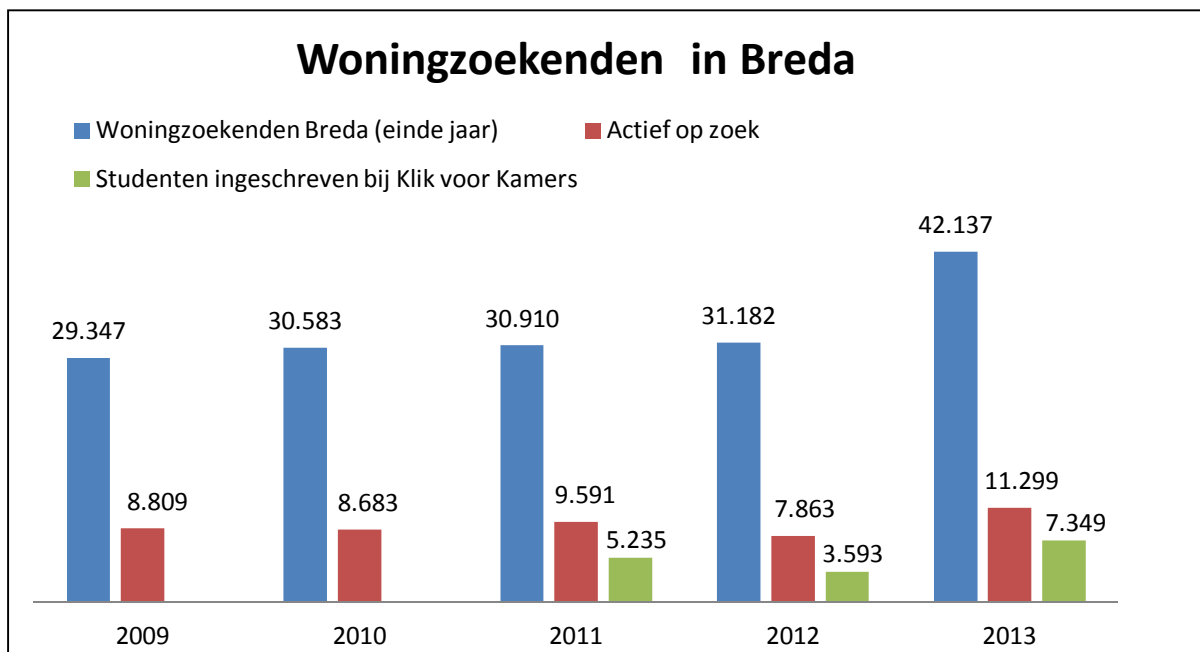
<b>Aanbodmodel:</b>	zelf reageren, toewijzing op basis van inschrijfduur
<b>Optiemodel:</b>	aanbod afwachten, toewijzing op basis van plaats in optierij
<b>Direct te huur:</b>	wie als eerste reageert, krijgt de woning
<b>Lotingmodel:</b>	zelf reageren, iedereen heeft gelijke kansen
<b>Koopmodel:</b>	zelf reageren, kansen worden bepaald door financieringsmogelijkheid

**Het aanbieden van studentenkamers via [www.klikvoorkamers.nl](http://www.klikvoorkamers.nl) gaat via de volgende modellen:**

<b>Aanbodmodel:</b>	zelf reageren, toewijzing op basis van inschrijfduur (voor zelfstandige studentenflats)
<b>Lotingmodel:</b>	zelf reageren, iedereen heeft gelijke kansen (voor kamers)

**Woningzoekenden in Breda**

In 2013 is het aantal woningzoekenden fors gestegen ten opzichte van de voorgaande jaren. Dat geldt ook voor het aantal personen dat daadwerkelijk actief op zoek is naar een woning:



Van de actief woningzoekenden behoorde 43 procent tot de doelgroep starters. Dat zijn een- en tweepersoonshuishoudens tot 23 jaar, inclusief studenten, die in een onzelfstandige woning wonen en op zoek zijn naar een woning in de gemeente Breda.

13 procent behoorde tot de doelgroep doorstromers. Dat zijn huurders die vanuit een corporatiewoning verhuizen naar een andere corporatiewoning.

In 2013 was de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning van Laurentius 3,8 jaar. In 2012 was dit 3,9 jaar. De totale gemiddelde wachttijd van Klik voor Wonen was 4,2 jaar in 2013.

### Urgentiebeleid

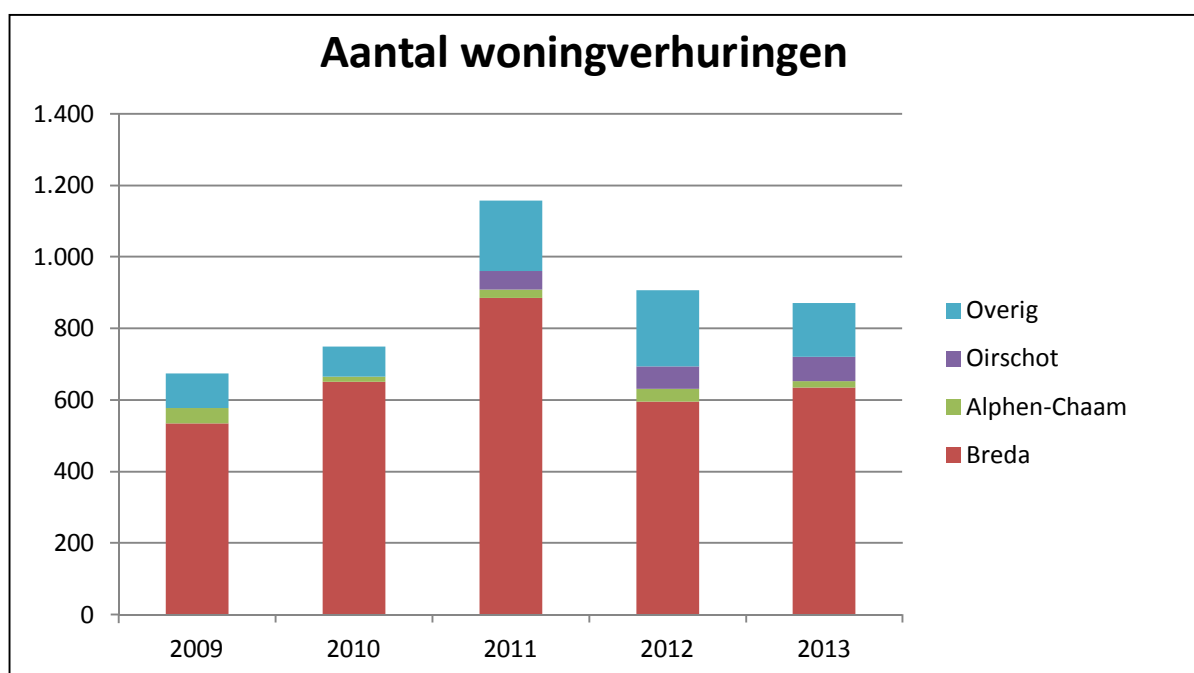
Samen met AlleeWonen en WonenBreburg verzorgt Laurentius de urgentiebepaling in Breda. Er is sprake van urgentie in geval van calamiteiten (zoals brand) en levensbedreigende situaties. In 2013 is één keer sprake geweest van een dergelijke situatie.

De andere woningzoekenden die voorrang kregen, ontvingen dit in het kader van maatschappelijke opvang, vergunninghouders en herstructurering. In 2013 heeft Laurentius tien herstructureringskandidaten met voorrang geholpen aan een woonruimte.

### Verhuringen en passendheid

In 2013 heeft Laurentius in totaal 871 keer een woning verhuurd in alle gemeenten waar wij dat jaar actief waren. In 2012 was dat 906 keer. In de gemeente Breda verhuurden we in totaal 635 keer een woning in 2013, waarvan:

- 532 keer (84 procent) een sociale huurwoning met een huurprijs tot en met 681,02 euro, waarvan we 31 woningen verhuurden via een instelling.
- 103 keer (16 procent) een dure huurwoning met een huurprijs vanaf 681,02 euro.



Conform het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) laten wij in de volgende tabellen zien hoe de verdeling is van de toegewezen woningen in 2013 per huurcategorie in relatie tot het huishoudinkomen, in het kader van de Wet op de huurtoeslag.

Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie we een woning verhuurden van 1 januari 2013 tot en met 30 juni 2013					
		Huurklasse:			
Leeftijd:	Inkomen:	Goedkoop:	Betaalbaar:	Bereikbaar:	Vrije sector:
< 65 jaar	≤ € 22.025	2	34	18	0
	> € 22.025	0	18	17	5
≥ 65 jaar	≤ € 20.675	0	5	13	0
	> € 20.675	0	3	3	3
Subtotaal:		2	60	51	8



Aantal twee- en meerpersoonshuishoudens aan wie we een woning verhuurden  
van 1 januari 2013 tot en met 30 juni 2013

		Huurklasse:			
Leeftijd:	Inkomen:	Goedkoop:	Betaalbaar:	Bereikbaar:	Vrije sector:
< 65 jaar	≤ € 29.900	0	8	44	4
	> € 29.900	0	0	8	33
≥ 65 jaar	≤ € 28.225	0	1	6	3
	> € 28.225	0	1	4	5
<b>Subtotaal:</b>		<b>0</b>	<b>10</b>	<b>62</b>	<b>45</b>

Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie we een woning verhuurden  
van 1 juli 2013 tot en met 31 december 2013

		Huurklasse:			
Leeftijd:	Inkomen:	Goedkoop:	Betaalbaar:	Bereikbaar:	Vrije sector:
< 65 jaar	≤ € 22.025	24	38	59	0
	> € 22.025	0	18	45	9
≥ 65 jaar	≤ € 20.675	0	7	15	2
	> € 20.675	0	1	4	4
<b>Subtotaal:</b>		<b>24</b>	<b>64</b>	<b>123</b>	<b>15</b>

Aantal twee- en meerpersoonshuishoudens aan wie we een woning verhuurden  
van 1 juli 2013 tot en met 31 december 2013

		Huurklasse:			
Leeftijd:	Inkomen:	Goedkoop:	Betaalbaar:	Bereikbaar:	Vrije sector:
< 65 jaar	≤ € 29.900	1	12	66	3
	> € 29.900	0	2	10	23
≥ 65 jaar	≤ € 28.225	0	1	8	3
	> € 28.225	0	0	5	6
<b>Subtotaal:</b>		<b>1</b>	<b>15</b>	<b>89</b>	<b>35</b>

### Invloed Europese regelgeving

Op 1 januari 2011 werd de nieuwe Europese richtlijn van kracht voor het aanbieden van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Deze richtlijn geeft aan dat we ten minste negentig procent van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen (tot 681,02 euro) moeten aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen tot 34.229 euro.

Voordat we een huurwoning toewijzen controleren we het huishoudinkomen aan de hand van een inkomensverklaring (IB60-formulier) die de aspirant-huurder ons overgelegd.

In 2013 wees Laurentius in totaal 92,3 procent van alle verhuurde sociale huurwoningen in en buiten Breda toe aan woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan 34.229 euro (567 van de 614 woningen). Hiermee voldoet Laurentius goed aan de voorgeschreven richtlijn.

Aanbieden van sociale huurwoningen tot en met 681,02 euro aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot 34.229 euro				
Aantal verhuurde sociale huurwoningen (tot 681,02 euro) in 2013:				
Totaal	Aantal binnen de norm van 34.229 euro	Aantal boven de norm van 34.229 euro	Percentage binnen de norm van 34.229 euro	Percentage boven de norm van 34.229 euro
614	567	47	92,3%	7,7%

### Ontwikkeling mutaties en leegstand

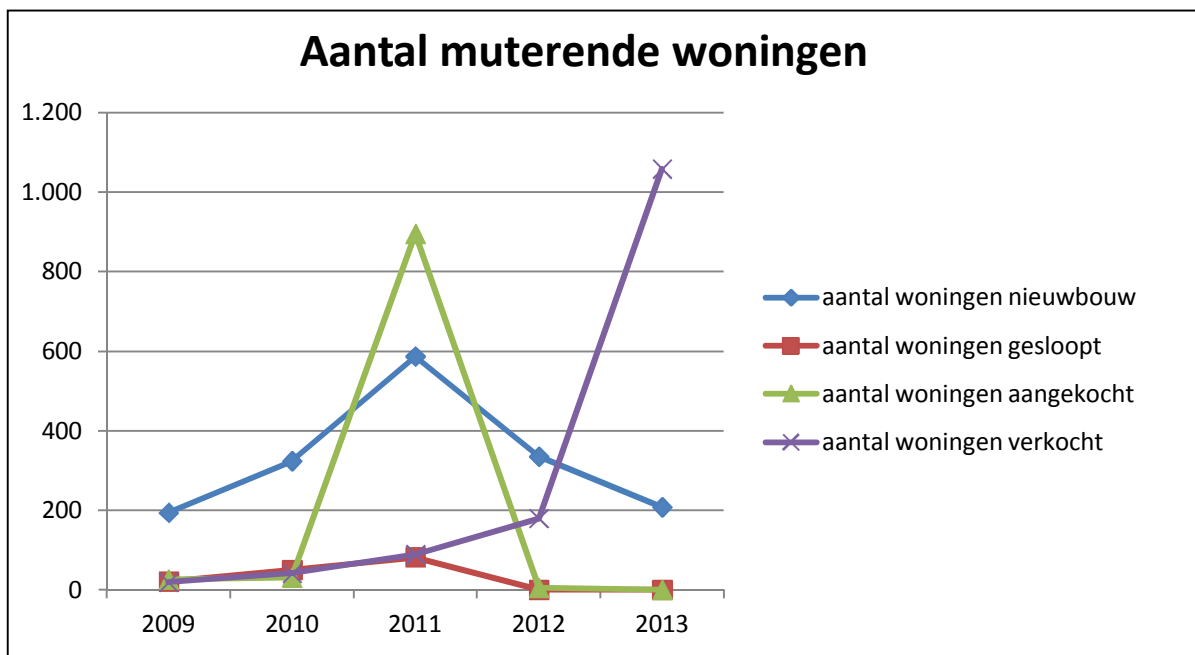
#### Mutatiegraad

In 2013 bedroeg de mutatiegraad 8,1 procent (7,2 procent in 2012), gebaseerd op 604 woningmutaties (657 in 2012). In 2013 leverden we 208 nieuwbouwwoningen op.

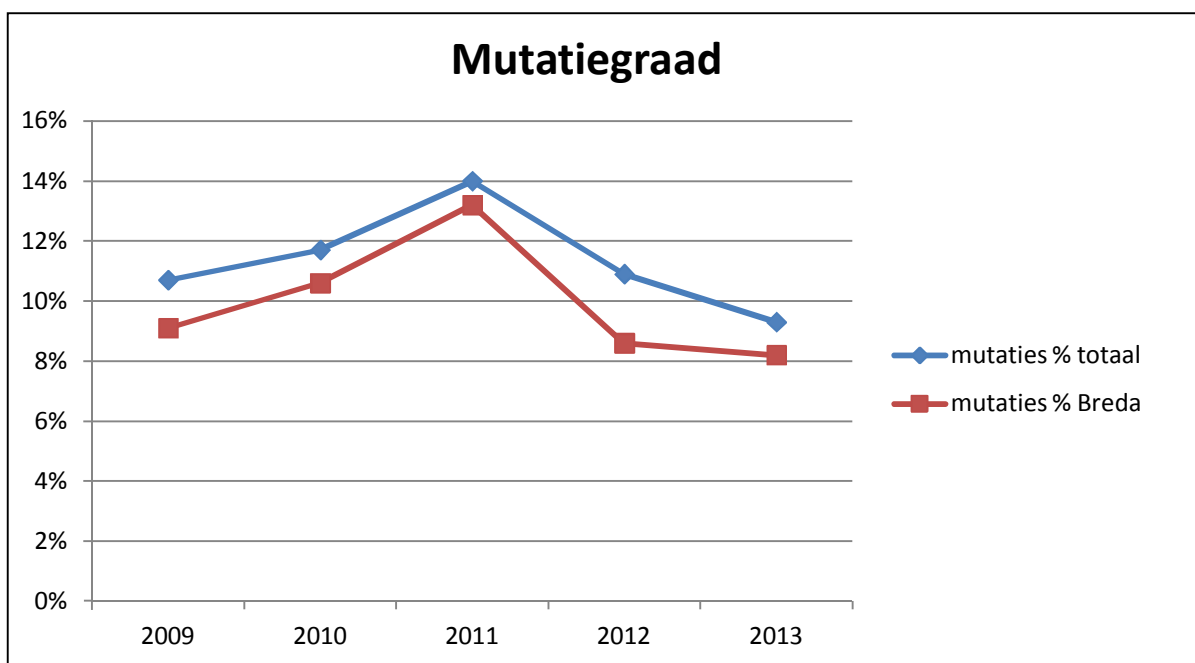
Huurwoningen die vrijkomen en bestemd zijn voor verkoop, renovatie of herstructurering, neemt Laurentius (tijdelijk) uit de exploitatie. In 2013 hebben wij geen huurwoningen gesloopt. Ook hebben we in 2013 geen huurwoningen tijdelijk uit exploitatie genomen vanwege renovatie, strategiebepaling of verkoop.

In 2013 is besloten de woningen van renovatie- of herstructureringsprojecten die niet gerealiseerd worden, opnieuw in verhuur te nemen.

In 2013 zijn 165 woningen vrijgekomen die we aan het einde van het verslagjaar nog niet hadden verhuurd. Het betreft woningen in complexen met (aanvangs)leegstand en in wooncomplexen waar de verhuurbaarheid onder druk staat.

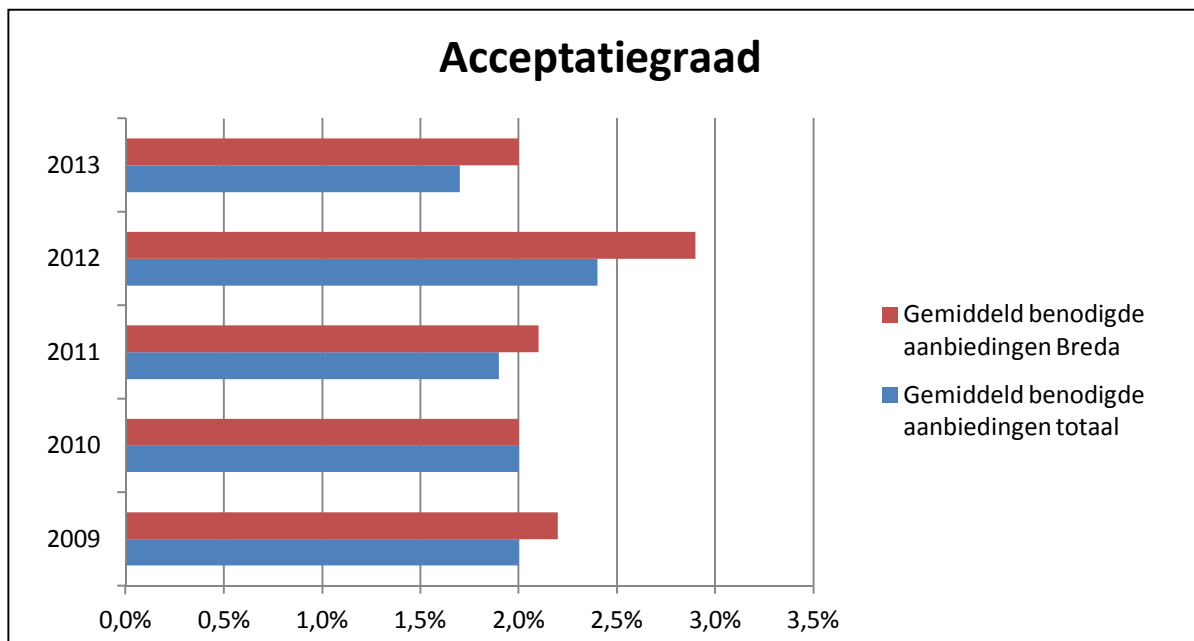


*De grote stijging van het aantal verkochte woningen in 2013 heeft te maken van de verkoop van het nieuwbouwcomplex Breda BinnenBuiten en de woningportefeuille Oirschot.*



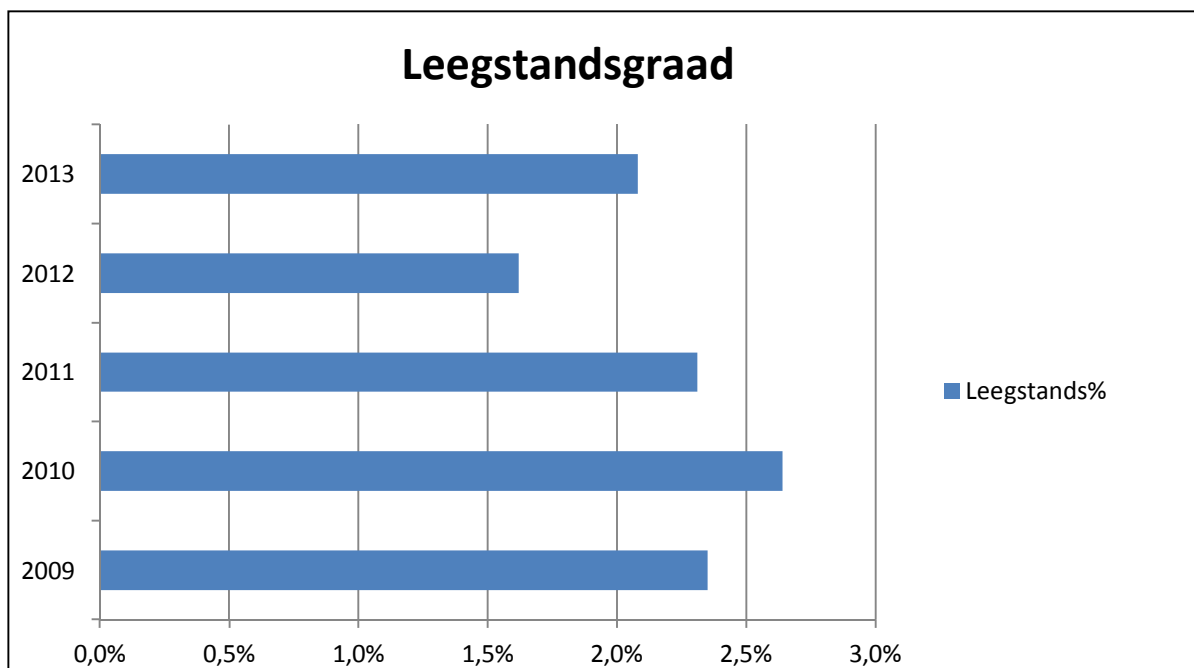
### Acceptatiegraad

In 2013 bedraagt de acceptatiegraad van de woningen van Laurentius in Breda 2,0 (in 2012 was die 2,9). Dat wil zeggen dat er in 2013 gemiddeld twee aanbiedingen nodig waren voor het verhuren van een woning en in 2012 gemiddeld 2,9.



### Leegstand

De leegstand over 2013 bedraagt 2,08 procent (in 2012 was dat 1,62 procent). De leegstand binnen de categorieën dure huur en aanvangsleegstand bij nieuwbouw in Zeeland en Limburg liep op. Het betreft woningen die aanvankelijk voor verkoop in de markt stonden en uiteindelijk, vanwege het uitblijven van verkopen, voor verhuur zijn aangeboden. We hebben eind 2013 maatregelen getroffen om deze leegstand aan te pakken, op het gebied van promotie en huurprijsbijstelling. Dit moet in 2014 leiden tot het gewenste effect.



## Verkoop

De stagnatie in de koopmarkt heeft onder andere te maken met de ontwikkeling van de financieringsmogelijkheden en de politieke discussie over hypotheekrenteaftrek. Mensen willen eerst hun eigen woning verkopen voordat zij verhuizen naar een (dure) huurwoning of een nieuwbouwwoning.

De tijdelijke stimulans aan de verkoopmarkt in de vorm van verlaagde overdrachtsbelasting is ook in 2013 voortgezet. Tegelijkertijd zijn de financieringsmogelijkheden beperkt.

In 2013 hebben we 32 woningen verkocht (getransporteerd) aan particulieren. Dit aantal is exclusief de verkoop van Breda BinnenBuiten en het woningbezit Oirschot. Eind 2013 stonden 18 woningen in de verkoop. Het begrote aantal verkopen in 2013 was 50 woningen.

## Kengetallen verhuur

	2013					2012				
	Totaal *	Breda	Alphen-Chaam	Oirschot *	Overig **	Totaal *	Breda	Alphen-Chaam	Oirschot *	Overig **
Aantal woningen per 31/12	8.242	7.395	238	-	609	9.091	7.352	239	890	610
Aantal woningen nieuwbouw	208	208	-	-	-	335	118	23	-	194
Aantal woningen gesloopt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal woningen aangekocht	-	-	-	-	-	5	3	-	-	2
Aantal woningen verkocht	<u>-1.058</u>	<u>-166</u>	<u>-1</u>	<u>-890</u>	<u>-1</u>	<u>-180</u>	<u>-58</u>	<u>-2</u>	<u>-</u>	<u>-120</u>
Mutatie aantal woningen	-850	42	-1	-890	-1	160	63	21	-	76
Aantal mutaties, excl. nieuwbouw	671	507	17	66	81	657	513	11	67	66
Mutatiegraad, in procenten	8,1	6,9	7,1	7,4	13,3	7,2	7,0	4,6	7,5	10,8
Aantal mutaties inclusief nieuwbouw	768	604	17	66	81	992	631	34	67	260
Mutatiegraad, in procenten	9,3	8,2	7,1	7,4	13,3	10,9	8,6	14,2	7,5	42,6
Aantal acceptaties	744	604	17	-	123	907	596	36	61	214
Aantal weigeringen	<u>642</u>	<u>614</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>0</u>	<u>1.276</u>	<u>1.168</u>	<u>71</u>	<u>37</u>	<u>0</u>
Totaal aantal aanbiedingen	1.386	1.218	45	-	123	2.183	1.764	107	98	214
Gemiddeld benodigde aanbiedingen	1,7	2,0	2,6	-	0,8	2,4	3,0	3,0	1,6	1,0
Leegstandsgraad, uitgedrukt in een percentage van het aantal verhuurbare dagen van het woningbezit	2,08	1,20	0,64	0,62	13,2	1,62	1,30	0,28	0,65	7,43
Totale huurderiving woningen	1.239.428	572.167	11.037	37.312	618.742	1.134.875	728.084	4.197	40.661	361.933
Totale huuropbrengst woningen (*1000)	55.678	46.345	2.232	2.567	4.534					
Percentage van de huurprolongatie	2,23	1,23	0,49	1,45	13,8	2,05	1,64	0,28	0,80	8,24

\* In oktober 2013 vond de taakoverdracht plaats van het woningbezit in de gemeente Oirschot.

\*\* inclusief het woningbezit van aan Laurentius gelieerde bv's, waarvan Laurentius 100 procent aandeelhouder is.



### 3.3 Bijzondere aandachtsgroepen

Binnen de groep huishoudens met een laag inkomen onderscheiden we de volgende bijzondere aandachtsgroepen:

- Senioren
- Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking
- Starters
- Studenten
- Mensen in de maatschappelijke opvang
- Statushouders

#### *Senioren*

In 2013 verhuurden wij 165 woningen aan senioren, waarvan 103 aan 65-plussers. Hiervan zijn 23 woningen aanleunwoningen met levering van zorg.

In 2012 hebben we het toewijzingsbeleid van aanleunwoningen aangepast. De aanleiding was de veranderende wet- en regelgeving. Sinds 2012 is de zorgzwaarte bepalend voor de toewijzing van zorgwoningen en komen woningzoekenden met een CIZ-indicatie huishoudelijke hulp niet meer in aanmerking voor een aanleunwoning. Samen met de zorgleveranciers in Breda kunnen we zo beter inspelen op de behoefte van de klant.

#### *Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking*

Wij verhuurden in 2013 in totaal 274 woningen via instellingen aan mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Dit aantal is gelijk aan 2012.

#### *Starters*

In 2013 heeft Laurentius 238 woningen verhuurd aan starters. Onder starters verstaan wij huishoudens die niet beschikken over zelfstandige huisvesting óf wonen in een zelfstandige studentenwoning van één van de drie Bredase woningcorporaties. Starters zijn jonger dan 28 jaar.

#### *Studenten*

In 2013 hebben we 24 woningen verhuurd aan studenten (22 zelfstandige en 2 onzelfstandige woningen). In 2012 verhuurden we 52 woningen aan studenten. Een verklaring voor de afname is het besluit om een deel van de studentenwoningen aan de Tramsingel in Breda beschikbaar te stellen voor cliënten van de Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO).

#### *Mensen in maatschappelijke opvang*

In 2013 werkten we veel samen met instellingen die zich inzetten voor maatschappelijke opvang. De gezamenlijke corporaties en opvanginstellingen in Breda maakten afspraken over het aantal beschikbaar te stellen woningen aan de maatschappelijke opvang.

Het aantal voor 2013 was 85 door de corporaties beschikbaar te stellen woningen, waarvan 25 door Laurentius. In 2013 hebben de drie Bredase woningcorporaties 44 woningen ingezet voor maatschappelijke opvang. Daarvan zijn 20 woningen door Laurentius ter beschikking gesteld. In Chaam en Oirschot hebben we alleen samenwerkingsafspraken over het ter beschikking stellen van woningen aan vergunning- of statushouders.

#### *Statushouders*

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders van de gemeente Breda is medio 2013 verhoogd van 90 tot 112 personen in verband met het kinderpardon en de oorlog in Syrië. Inclusief de 27 personen van de taakstelling van 2012, komt de taakstelling in 2013 uit op 139 personen.

De Bredase corporaties hebben in totaal 86 statushouders gehuisvest. Laurentius was verantwoordelijk voor de huisvesting van 42 personen. In 2013 heeft Laurentius woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 38 statushouders. Hiermee hebben we onze doelstelling net niet gehaald.

In de gemeente Oirschot heeft Laurentius in 2013 drie woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van zeven vergunninghouders. Nog eens drie personen zijn gehuisvest in het kader van gezinshereniging. De taakstelling van 2013 van tien personen is daarmee in de gemeente Oirschot gehaald.

### 3.4 Ontwikkeling huurachterstanden

Laurentius constateert dat de huurachterstanden - mede onder invloed van de crisis – de afgelopen jaren zijn toegenomen. De totale huurachterstand is van 1,8 procent in 2012 gestegen naar 2,19 procent in 2013.

De huurachterstand van het woningbezit is zeer licht gedaald van 1,79 procent (2012) naar 1,77 procent (2013). De huurachterstand van de bedrijfsruimtes en het overig onroerend goed is gestegen van 2,06 procent (2012) naar 11,72 procent (2013). Deze stijging is te wijten aan het faillissement van Heja Projectontwikkeling B.V.

#### *Oninbare huren en de herstelkosten*

In 2013 hebben wij een bedrag van 77.863 euro afgeboekt als oninbare huren en herstelkosten. In 2012 was dit 56.361 euro.

#### *Huurincasso en ontruiming*

In 2013 hebben we 13.207 betalingsherinneringen verstuurd, waarvan:

- 6.597 eerste herinneringen.
- 5.233 tweede herinneringen.
- 1.377 aanmaningen.

Uiteindelijk hebben we 283 zaken overgedragen aan de deurwaarder. In 86 gevallen is aangekondigd dat we een woning zouden ontruimen. In 2013 moesten we in totaal 15 woningen daadwerkelijk ontruimen. In 2012 lag dit aantal op 25 woningontruiming.

Het aantal gevallen van huurachterstand is licht gedaald (van 802 naar 774). Wel is het gemiddelde bedrag aan huurachterstand per huurder hoger geworden (van 1.179 euro naar 1.257 euro).

#### *Huurcommissie*

In 2013 is er in totaal vijf keer bezwaar aangetekend bij de huurcommissie:

- Drie bezwaren hadden betrekking op de huurverhoging 2013. In alle gevallen was de uitspraak van de Huurcommissie dat ons voorstel tot huurverhoging redelijk was.
- Twee keer is bij de Huurcommissie bezwaar ingediend vanwege onderhoudsgebreken aan de woning.
  - In één zaak was de uitspraak van de Huurcommissie dat de onderhoudsgebreken niet ernstig genoeg waren om de huurprijs tijdelijk te verlagen.
  - In de andere zaak is de huurder in het gelijk gesteld en hebben we een tijdelijke huurverlaging toegekend vanwege ernstige onderhoudsgebreken.

#### *Onrechtmatige bewoning*

Ook in 2013 maakte Laurentius deel uit van de werkgroep 'onrechtmatige bewoning' waarvan de gemeente Breda voorzitter is. Samen met andere partijen (waaronder de gemeente Breda, andere corporaties, politie en de Belastingdienst) proberen wij op deze manier woonfraude in Breda aan te pakken.

Dit doen we in eerste instantie door onaangekondigde huisbezoeken met de diverse partijen. Na het huisbezoek bepalen we de strategie en zetten we de nodige acties uit.

In 2013 hoefden we geen woningen te ontruimen vanwege onrechtmatige bewoning. Wel pasten enkele huurders hun woongedrag aan, waardoor aan de ongewenste situatie een eind kwam.

### **Preventieve (schuld)hulpverlening**

Voor het aanpakken van complexe probleemsituaties, waarbij het niet alleen hoeft te gaan om schulden, maken wij gebruik van preventieve woonbegeleiding van de Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) en preventieve huisbezoeken van het Instituut voor Maatschappelijk Welzijn (IMW). Dit doen we samen met de Bredase corporaties.

De verschillen tussen preventieve woonbegeleiding en preventieve huisbezoeken:

<b>Preventieve huisbezoeken:</b>	<b>Preventieve woonbegeleiding:</b>
Het doel is vroegtijdig en kortdurend interveniëren en doorverwijzen.	Het doel is het bieden van een intensief begeleidingsprogramma.
Idealiter zetten we dit in een vroeg stadium in. Onregelmatig betaalgedrag is in principe al voldoende.	Dit passen we vooral toe bij de 'zwaardere gevallen' waarbij onder meer de deurwaarder al een rol speelt.
Dit bieden we vrijblijvend aan.	Dit heeft een voorwaardelijk karakter.

De samenwerking met SMO en IMW verliep goed in 2013. Helaas heeft Laurentius in 2013 beide mogelijkheden niet efficiënt genoeg ingezet. Dit werd gedeeltelijk veroorzaakt door onderbezetting bij de afdeling huuradministratie en gedeeltelijk door de opdracht om terughoudend te zijn bij het inzetten van beide preventiemogelijkheden. Laurentius vindt preventie erg belangrijk en besteedt hier in 2014 meer aandacht aan.

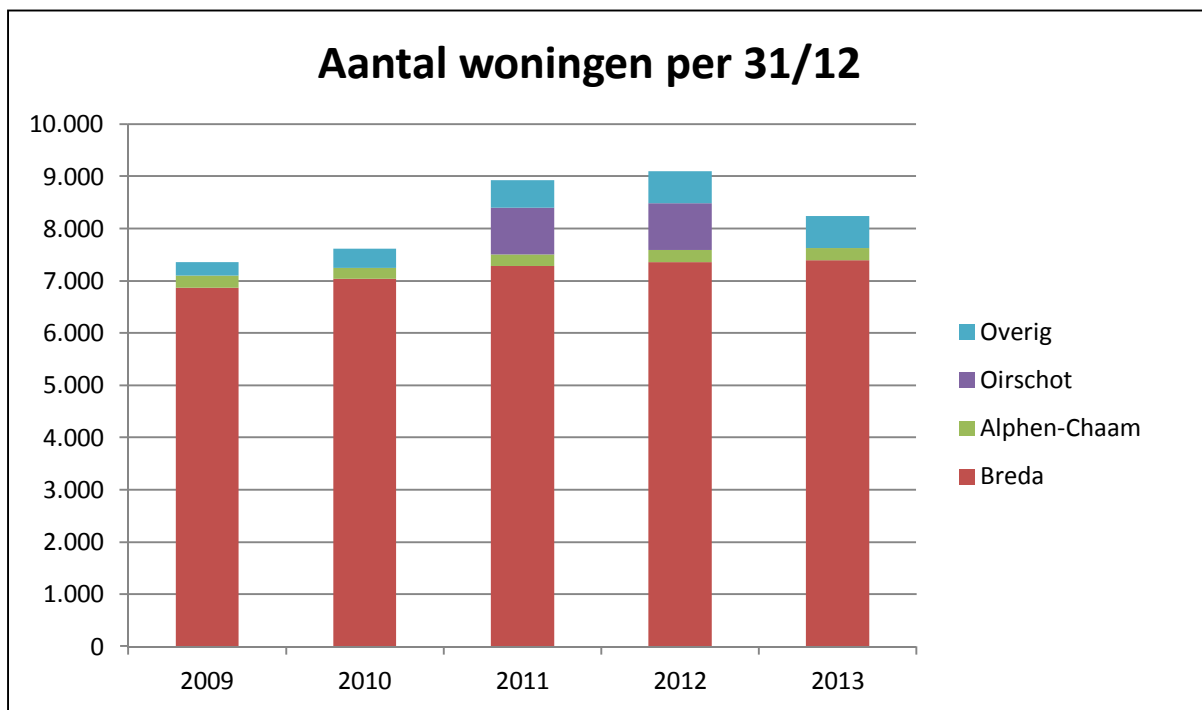
## Hoofdstuk 4. Werken aan goede woonkwaliteit

Laurentius kwam in zwaar weer terecht door omvangrijke en risicovolle investeringen in het verleden en als gevolg daarvan te hoge financieringslasten. Deze situatie maakt dat wij opnieuw nagedacht hebben over maatregelen die we willen uitvoeren om onze woningvoorraad ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden. In het nieuwe strategisch voorraadbeleid waarvoor de basis in april 2014 op hoofdlijnen gereed was, komen kwaliteit en prijs bij elkaar.

In het plan van aanpak dat op 28 november 2012 is goedgekeurd, staat dat het werkgebied van Laurentius zich concentreert in Breda en de directe omgeving. Bestaand vastgoed dat buiten de directe omgeving van Breda ligt en geen directe toegevoegde waarde heeft, stoten we in principe af. Dit betreft met name het bezit in Oirschot, Zeeland en Limburg.

### 4.1 Samenstelling van ons woningbezit

Laurentius had eind 2013 in totaal 8.242 woningen ten opzichte van 9.091 woningen eind 2012. Ruim 7.600 daarvan liggen in ons primaire werkgebied (gemeenten Breda en Alphen-Chaam). Behalve woningen hebben wij ook 1.121 garages/parkeerplaatsen en 311 overige objecten. Ons bezit is voornamelijk naorlogs.



Aantal woningen naar gemeente	Huurklasse (€)					Eindtotaal
	0 - 375	375 - 535	535 - 574	574 - 681	> 681	
Alphen-Chaam	9	103	24	55	47	238
Bladel				18		18
Breda	554	3.539	920	1.448	934	7.395
Dongen		13				13
Drimmelen					4	4
Goes					14	14
Helmond				6	70	76
Hulst		9	11	3	18	41
Roermond	5	3		61	165	234
Terneuzen				55	76	131
Tholen		15			4	19
Tilburg					38	38
Vlissingen				2	19	21
<b>Eindtotaal:</b>	<b>568</b>	<b>3.682</b>	<b>955</b>	<b>1.648</b>	<b>1.389</b>	<b>8.242</b>

## 4.2 Nieuwbouw, verkoop en sloop

### Nieuwbouw

Gezien de verplichtingen die Laurentius is aangegaan, staat de realisatie van de vastgoedontwikkelingsprojecten al geruime tijd on hold. In 2012 zijn diverse ontwikkelingsprojecten stopgezet. Een aantal ontwikkelingsprojecten dat al in een vergevorderd stadium was, is voortgezet. Daarvan hebben we de volgende projecten in 2013 helemaal of gedeeltelijk opgeleverd:

- Kantoor Stack in Breda, inclusief parkeergarage met 82 parkeerplaatsen.
- Green Hills in Breda: 97 sociale huurappartementen aan de Sabastraat.
- Woonzorgcentrum Ijpelaar in Breda, bestaande uit:
  - 32 extramurale woningen die we op dit moment verhuren aan Thebe.
  - 47 intramurale woningen die we op dit moment verhuren aan Thebe.
  - 4 woongroepen met elk een gemeenschappelijke woonkamer (32 zorgkamers).
  - 2 kamers voor korte opvang.
  - 59 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeerkelder.
  - restaurant en keuken.
  - winkelruimte, kapsalon, stilteruimte.
  - ruimtes voor huisarts en fysiotherapeut.
  - diverse ondersteunende ruimten.
- In Eindhoven zijn de resterende 353 (van de totaal 501) appartementen Hartje Eindhoven opgeleverd. De helft van deze opgeleverde woningen is eigendom van Laurentius, de andere helft van Amvest. Het eigendom is ondergebracht in de Exploitatie Hartje Eindhoven CV en Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV.

In 2013 leverden we geen nieuwbouwprojecten met koopwoningen op.

In Oostelbeers (gemeente Oirschot) verkocht Laurentius in 2013 één nieuwbouwwoning in het project Haagakkers. Er resteren in dit project nog vijf koopwoningen die in de verkoop staan. De verkoop van deze nieuwbouwwoningen vindt plaats conform afspraken tussen Laurentius en de gemeente Oirschot, waarbij Laurentius de verkoopopbrengst afdraagt aan de gemeente. In 2014 vindt een eindafrekening plaats.

Voor de periode 2014 tot 2020 verwachten we geen nieuwbouw meer, omdat dit niet past binnen de kaders van het vastgestelde plan van aanpak.



## **Verkoop**

### **Complexgewijze verkoop**

Vanuit de nieuwe strategie en in vervolg op eerder gemaakte keuzes, onderzochten we in 2013 of verkoop van onderstaand vastgoed een extra bijdrage kon leveren aan het oplossen van de vraagstukken van Laurentius:

- Oirschot – woningportefeuille van het voormalige Woningbedrijf Oirschot
- Prinsenbeek – Gertrudisoord en Zilverhof
- Wooncomplexen buiten de regio Breda

### **Breda en Tilburg**

In het kader van het financieringsplan sloot Laurentius in 2012 een overeenkomst met WonenBredurg voor de verkoop van de volgende vier projecten:

- Wijbrand in Tilburg
- Wilniserf in Tilburg
- Brouwhof in Breda
- Breda BinnenBuiten in Breda

De eerste twee projecten droegen we al in 2012 over. De laatste twee projecten in 2013.

### **Oirschot**

In 2013 bereikten we overeenstemming over de overdracht van taken in de gemeente Oirschot aan Wooninc. in Eindhoven. Per 1 augustus 2013 droegen we het vastgoedbeheer over en per 9 oktober 2013 droegen we het vastgoed over. In de nazorgfase van de overdracht van de registergoederen aan Wooninc. bleek in november 2013 dat een aantal percelen (zoals groenstroken) nog op naam stond van Laurentius. Eind 2013 droeg Laurentius deze restpercelen alsnog over aan Wooninc.

### **Prinsenbeek**

Voor de grond van de al gesloopte woningen aan het Gertrudisoord in Prinsenbeek hebben we een tender uitgezet. We hebben inmiddels biedingen ontvangen die we in 2014 in overweging nemen. De woningen aan de Zilverhof in Prinsenbeek heeft Laurentius opnieuw in exploitatie genomen. Met het oog op mogelijke verkoop van complexen buiten Breda heeft Laurentius met diverse belangstellende partijen contact. Dit heeft nog niet geleid tot verkoop.

### **Particuliere verkoop**

De individuele verkoop van woningen in ons bestaande woningbezit in diverse wijken in Breda, Ulvenhout, Bavel en Prinsenbeek heeft onze permanente aandacht.

In 2013 droegen wij 32 woningen over aan een nieuwe eigenaar. Het merendeel van deze woningen verkochten we met Slimmer Kopen®.

In de meerjarenraming (plan van aanpak) hadden we voor 2013 begroot om vijftig woningen te verkopen. In augustus 2013 besloten we om Slimmer Kopen® niet langer te gebruiken. Alleen de woningen die al in de aanbodfase waren, zijn nog met Slimmer Kopen® verkocht. Mede daardoor is het begrote aantal van vijftig te verkopen woningen niet gehaald.

Inmiddels is er een vervangende verkoopstrategie ontwikkeld en geïmplementeerd. In het eerste en tweede kwartaal van 2014 krijgt de verkoop intern veel meer aandacht, zijn dedicated-medewerkers aangewezen en is het interne verkoopproces sterk verbeterd.

### **Bedrijfsruimte**

In 2013 is één bedrijfsruimte getransporteerd, namelijk het voormalige kantoor van Laurentius aan de Doenradestraat 50 in Breda. In 2012 tekenden we hiervoor de koopovereenkomst. De overdracht van dit pand vond plaats op 1 juli 2013, nadat we verhuisd waren naar ons nieuwe kantoor.

### Aankoop

Vanwege de financiële situatie van Laurentius en de marktomstandigheden zijn we bijzonder terughoudend in het (terug)kopen van woningen. Voor de woningen die we verkocht hebben met Slimmer Kopen® hebben we wel een terugkooprecht, maar geen terugkoopplicht. In 2013 hebben we daarom geen woningen teruggekocht. Eén woning die we in 2012 terugkochten, stond eind 2013 nog steeds te koop met een vraagprijs zonder korting.

### Sloop en splitsing

In 2013 hebben we geen woningen gesloopt en ook niet gesplitst.

## 4.3 Energie en duurzaamheid

Laurentius maakte in 2008 alliantieafspraken met de gemeente Breda, AlleeWonen en WonenBredurg. Dit convenant is in 2011 herijkt en heeft een doorlooptijd tot 2014. Voor het onderdeel energiebeheersing komt de werkgroep energie ieder kwartaal bij elkaar om de vorderingen ten opzichte van de doelstellingen te bespreken en innovaties met elkaar door te nemen en te toetsen op de toepasbaarheid.

### Stand van zaken

In 2008 heeft Laurentius al haar woningen voorzien van een energielabel. Een energielabel maakt inzichtelijk hoeveel CO<sup>2</sup>-uitstoot er jaarlijks plaatsvindt. Ons doel is dat deze uitstoot uiterlijk in 2018 met twintig procent is verminderd.

Op 1 januari 2009 hadden we in de regio Breda 6.227 gelabelde woningen. Op 1 januari 2014 waren dat 6.083 gelabelde woningen. De afname wordt veroorzaakt door verkleining van ons woningbezit.

De totale CO<sup>2</sup>-uitstoot begin 2014 is al 12,1 procent minder dan begin 2009. Voor het energieverbruik (gas, elektra en warmte) is ons doel dat dit in 2018 met dertig procent is afgenomen. Hiervan hadden we begin 2014 al 12,05 procent behaald ten opzichte van begin 2009.

De realisatie van deze doelstellingen staat mogelijk op gespannen voet met de financiële positie van corporaties in het algemeen en van Laurentius in het bijzonder. In het nieuw vast te stellen strategisch voorraadbeleid staan we hier nader bij stil.

Energiebesparing Laurentius-woningen (2014 ten opzichte van 2009)				
1 Gigajoule (GJ)	= 0,03517 m <sup>3</sup> gas			
1 m <sup>3</sup> gas	= 28,433 Gigajoule (GJ)			
1 Kwh elektra	= 0,0036 Gigajoule (GJ)			
	1 januari 2009	1 januari 2014	Vershil	Vershil (%)
Aantal woningen met energielabel:	6.227	6.083*	-144	
<b>Totaal CO<sup>2</sup> (kg)</b>	<b>22.697.421</b>	<b>19.950.104</b>	<b>-2.747.317</b>	<b>-12,10%</b>
Totaal gasverbruik (m <sup>3</sup> )	4.317.488	3.999.131	-318.357	-7,37%
Totaal elektraverbruik (Kwh)	5.389.807	5.739.436	349.630	6,49%
Totaal gasverbruik (omgerekend in GJ)	151.848	140.651	-11196,74	-7,37%
Totaal elektraverbruik (omgerekend in GJ)	19.403	20.662	1258,66	6,49%
Totaal warmteverbruik (GJ)	136.394	109.272	-27.123	-19,89%
<b>Totaal energieverbruik (GJ)</b>	<b>307.645</b>	<b>270.585</b>	<b>-37.061</b>	<b>-12,05%</b>
<b>Gemiddeld energieverbruik-GJ per woning</b>	<b>49,41</b>	<b>44,48</b>	<b>-4,92</b>	<b>-9,96%</b>

\* dit aantal is exclusief woningen jonger dan tien jaar, exclusief het buitengebied, exclusief monumenten en exclusief de woningen in Oirschot en omgeving = woningen EPAView (gelabeld)

Overzicht Laurentius-woningen met energielabel		
	1 januari 2009:	1 januari 2014:
Energielabel A:	6	87
Energielabel B:	800	1.397
Energielabel C:	2.387	2.897
Energielabel D:	2.007	1.151
Energielabel E:	674	343
Energielabel F:	296	159
Energielabel G:	57	49
<b>Totaal aantal woningen met energielabel:</b>	<b>6.227</b>	<b>6.083</b>

#### 4.4 Woningaanpassingen in het kader van de Wmo

Eind 2012 ging het nieuwe convenant in tussen de gemeente Breda en de drie Bredase woningcorporaties over het aanpassen van woningen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Hierin wordt meer verantwoordelijkheid van de bewoner zelf gevraagd en zijn de corporaties financieel voor meer woningaanpassingen (gedeeltelijk) verantwoordelijk.

We werken sinds eind 2012 met dit convenant en over het algemeen is dit goed werkbaar voor alle partijen. Het convenant eindigt op 1 januari 2015. Daarna bekijken we of we het convenant verlengen.

Het aantal woningaanpassingen in het kader van de Wmo nam af. In 2013 voerde Laurentius tien woningaanpassingen uit. In 2012 waren dat er nog vijftien. We voerden in 2013 vooral badkamer aanpassingen uit. Daarnaast plaatsten we ook deurbeltoestellen en verbeterden we de toegankelijkheid. Ook haalden we een zorgunit weg waarna we de gevel hebben hersteld.

De gemiddelde kosten per woningaanpassing stegen van 1.183,36 euro in 2012 tot 3.778,35 euro in 2013.

Overzicht zorgtoegankelijke woningen Laurentius				
	Nultredenwoning	Levensloopgeschikt	Verzorgd wonen	Totaal aantal zorgwoningen:
Breda	1.812	1.153	439	3.404
Bavel	118	0	0	118
Prinsenbeek	58	42	10	110
Ulvenhout	81	23	46	150
<b>Totaal regio Breda</b>	<b>2.069</b>	<b>1.218</b>	<b>495</b>	<b>3.782</b>

## Hoofdstuk 5. Samenwerken in Breda

Laurentius hecht waarde aan een goede relatie met haar samenwerkingspartners. Goed en prettig wonen hangt namelijk niet alleen af van goede huisvesting, maar ook van de leefbaarheid van de directe woonomgeving en een op maat gesneden aanbod van zorg- en welzijnsdiensten. Wij investeren actief in samenwerking met organisaties die meerwaarde bieden aan onze bewoners. Op deze manier profiteren huurders van de sterke kanten van de verschillende organisaties.

Met de gemeente en onze collega-corporaties in Breda stemmen wij het aanbod van goede betaalbare huurwoningen zo goed mogelijk af op de ontwikkeling van de vraag. Wij zoeken met elkaar naar oplossingen voor vraagstukken en knelpunten van bepaalde groepen op de woningmarkt.

Ook werken wij samen bij de ontwikkeling van leefbare wijken. Met zorg- en welzijnsinstellingen en ouderenorganisaties werkt Laurentius aan het realiseren van bijzondere projecten voor bijzondere doelgroepen. Met de gemeente, collega-corporaties en zorgpartijen spelen we in op de veranderingen die zich voordoen rond het scheiden van wonen en zorg. Op het gebied van leefbaarheid en sociaal beheer participeren we in verschillende netwerken.

### 5.1 Overlegvormen en netwerken

De belangrijkste stakeholders of belanghebbers én relaties van Laurentius zijn de huurders, de ledenraad, de huurderskoepel, de bewonerscommissies, de gemeente, collega-corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, ouderenorganisaties en de politie.

#### Overleg

Zowel de directeur als de managers en medewerkers nemen deel aan diverse commissies, netwerken en overlegorganen. Dat was ook in 2013 het geval. Het ging onder meer om:

#### *Vanuit de directie:*

- Overleg met de ledenraad, de RvC en de huurderskoepel van Laurentius.
- Directeurenoverleg tussen de drie Bredase corporaties.
- Bestuurlijk overleg Alliantie (de drie corporaties en de gemeente Breda).
- Bestuurlijk driehoeksoverleg (de drie corporaties, de gemeente Breda én de gezamenlijke Huurderskoepels van de drie corporaties).

#### *Vanuit de managers:*

- Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).
- Coördinatiegroep Klik voor Wonen.
- Hoofd bewonerszaken overleg (HBZ).
- Uitvoeringsgroep Alliantie.

#### *Vanuit de medewerkers:*

- Toetsingscommissie Klik voor Wonen.
- Jaarlijks overleg met alle bewonerscommissies.
- Werkgroepen Alliantie.

### **Brancheorganisatie en netwerken**

Laurentius is lid van brancheorganisatie Aedes vereniging van woningcorporaties. Onze nieuwe directeur-bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporaties (NVBW). Ook zijn we aangesloten bij het Aedes-P&O-netwerk, het Aedes-controllersnetwerk, de vereniging voor communicatieprofessionals in de corporatiebranche en het Aedes-netwerk voor vrouwelijke directeuren en managers.

## **5.2 Samenwerkingspartners**

### **Gemeente Breda**

Laurentius voert incidenteel én structureel overleg met de gemeente Breda. Het meest in het oog springend zijn:

### **Samenwerkingsverband Alliantie**

Samen met de gemeente Breda en collega-corporaties AlleeWonen en WonenBreburch werken we nauw samen op het brede terrein van het wonen. De Alliantie richt zich onder meer op de volgende thema's:

- De verruiming van de woningvoorraad.
- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- Woonruimtebemiddeling en doelgroepen.
- Maatschappelijke ontwikkeling.
- Wijkontwikkeling en leefbaarheid.
- Organisatie en samenwerking.

Als gevolg van de economische crisis en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt, hebben we in 2011 de Alliantie-afspraken 2008-2012 herijkt. In de herijkte Alliantie Breda 2011-2014, legden we nieuwe afspraken vast die we met elkaar hebben gemaakt. De looptijd van deze herijkte Alliantie is 1 januari 2011 tot en met 31 december 2014. In het najaar van 2014 worden nieuwe afspraken voor de periode vanaf 2015 voorbereid.

### **Wijkontwikkeling 3.0**

Het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) heeft in 2009 twee miljoen euro subsidie toegekend aan de Bredase wijk Haagse Beemden. Daarnaast investeerden de gemeente en de drie Bredase corporaties extra in de wijk om de leefbaarheid te verbeteren door onder meer het volgende aan te pakken:

- Aanpassen van welzijnsaccommodaties.
- Verbeteren van veiligheid in en rond woningen.
- Opknappen van winkelcentra.
- Aanpakken van parkeerproblemen.
- Verminderen van overlast door zwerfvuil.
- Re-integratie- en werkprojecten.

Eind 2011 zijn de nog niet gebruikte middelen overgeheveld naar het plan 'Wijkontwikkeling 3.0' dat op een aantal strategische punten andere accenten kent. De komende periode vindt een transitie plaats van wijkontwikkeling 3.0 naar het wijkgericht werken.

De ontwikkelingswijken in Breda blijven Hoge Vucht, Doornbos, Linie en Driesprong. De Bredase wijk Heuvel heeft zich de afgelopen jaren zo positief ontwikkeld, dat het nu geen wijkontwikkelingsgebied meer is. De lopende projecten worden hier langzaam afgebouwd. Als extra aandachtswijken zijn Tuinzicht, Haagpoort en de zuidelijke rand van de Haagse Beemden (Kesteren, Muizenberg, Gageldonk) toegevoegd. Dit noemen we ook wel doorstart wijkimpulsplan. De focus ligt op werk (meedoen@breda), jeugd (jong@breda) en schoon, heel en veilig (basis op orde).



Laurentius participeert en financiert samen met de gemeente, AlleeWonen en WonenBreborg in een aantal wijkontwikkelingsprojecten. Wijkontwikkeling 3.0 maakt deel uit van de Alliantie-afspraken. Tot en met 2014 ligt onze financiële bijdrage aan deze projecten vast.

### **Collega-corporaties**

#### **Woonruimtebemiddeling**

Voor het aanbieden van woonruimte in West-Brabant werkten wij in 2013 samen met AlleeWonen, WonenBreborg, Bernardus Wonen, Brabantse Waard en Woonstichting Etten-Leur. De website Klik voor Wonen is opgezet en ingericht voor de verhuur en verkoop van woonruimten, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten van de aangesloten woningcorporaties.

Klik voor Kamers is speciaal opgezet voor de verdeling van studentenkamers, zowel in Breda als in Tilburg.

Voor de woningtoewijzing in de gemeente Oirschot hielden we tot aan de taakoverdracht nauw contact met deze gemeente. Hier hadden we geen gezamenlijk systeem met andere corporaties voor woonruimtebemiddeling.

#### **Samenwerking met AlleeWonen rond Euretco**

Een vergaande samenwerking hebben we met AlleeWonen bij de locatie Euretco aan de Archimedesstraat in Breda. We wilden in de toekomst samen het Euretco-terrein ontwikkelen. Maar gezien de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, in de corporatiebranche en bij Laurentius, moeten we voor deze locatie een strategische heroverweging maken.

#### **Zorg- en welzijnsinstellingen en ouderenorganisatie**

Met zorg- en welzijnsinstellingen en ouderenorganisaties werkt Laurentius aan het realiseren van bijzondere projecten voor bijzondere doelgroepen. In 2013 hebben we samengewerkt met of gewerkt voor verschillende organisaties, zoals:

- Instituut voor Maatschappelijk Welzijn Breda (IMW)
- Stichting Amaranth
- Prisma
- WIJ (voorheen Stichting Ouderenwerk Breda)
- Novadic Kentron
- Stichting Maatschappelijke Opvang Breda (SMO)
- Valkenhorst
- GGZ Breburg
- Surplus
- Thebe
- Stichting De Breedonk
- Stichting Elisabeth
- ASVZ
- Stichting Amalia Zorg
- Joris Advies/Joris Zorg
- Stichting Lunetzorg

## **5.3 Wonen, zorg en welzijn**

Senioren en mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking hebben specifieke woonbehoeftes. Laurentius besteedt extra aandacht aan deze groepen. Ons streven is dat iedereen binnen deze doelgroep, zo optimaal mogelijk kan wonen. Wij richten ons daarom op het mogelijk maken van woonfaciliteiten die voor deze aandachtsgroepen vaak onmisbaar zijn.

Om voor mensen met een zorgvraag een totaalconcept te kunnen neerzetten, werken wij nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties om de vraag van de klant te kunnen beantwoorden.

Omdat we voor deze groep geen nieuwbouw kunnen realiseren, richten we ons op het mede organiseren van dienstverlening rond de wooncomplexen waar zij wonen. Het resultaat is een optimale woonvoorziening met zorg- en welzijnsdiensten op maat, waaraan iedere organisatie vanuit de eigen deskundigheid een bijdrage levert.

In de toekomst willen wij meer gestructureerde samenwerkingsverbanden aangaan met zorginstanties of andere maatschappelijke organisaties. In de formatie hebben we hiervoor ook een tijdelijke functie opgenomen. Deze vacature is in 2013 nog niet ingevuld.

Samen met de betrokken organisaties maken wij afspraken over het aanbieden van woningen. Woningen kunnen we ook op reguliere wijze aan de bijzondere aandachtsgroepen verhuren. Bijvoorbeeld aan personen met een lichamelijke beperking die gelijkvloers moeten wonen, maar verder geen bijzondere aanpassingen aan de woning nodig hebben.

### **Woonzorgcentrum De Ijpelaar**

Op de hoek van de Overakkerstraat en Mathenessestraat in Breda bouwden we aanleunwoningen en een nieuw zorgcentrum. Oorspronkelijk bestond dit project uit drie fases.

De bouw van de eerste fase, 14 nieuwe aanleunwoningen naast wooncomplex Iepstede, leverden we begin 2011 al op. Daarna sloopten we 72 verouderde aanleunwoningen en bouwden we het nieuwe zorgcentrum plus 32 aanleunwoningen. De oplevering was eind 2013. De derde fase, de sloop van het huidige zorgcentrum en de bouw van circa 100 aanleunwoningen, is geannuleerd.

### **Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO)**

In 2010 ging Laurentius een samenwerking aan met Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) om woningen beschikbaar te stellen voor mensen die begeleiding nodig hebben in het zelfstandig wonen. Wij zien het als onze taak om een bijdrage te leveren aan het huisvesten van deze mensen. Ons doel is het bieden van een eigen huis, in een gewone woonwijk, midden in de maatschappij.

In 2013 stelde Laurentius twintig woningen beschikbaar voor SMO. In 2012 waren dat zeven woningen. Zowel vanuit de zorg die geleverd wordt door SMO, als vanuit de omgeving van de huurder, zien we dat het project een succes is.

### **Zelfstandig blijven wonen**

Binnen de Alliantie hebben we prestatieafspraken gemaakt over het voorzien in woonruimte voor senioren en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. We werken samen met zorginstellingen om ervoor te zorgen dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, eventueel met ondersteuning van 24-uurs zorg.

We maken hiervoor bilaterale afspraken om de samenwerking te intensiveren en de bewoners van geschikte huisvesting te voorzien. Hierbij richten we ons op mensen met een verstandelijke beperking en senioren die zelfstandig willen wonen en (in de toekomst) hulpbehoevend zijn.

### **Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI)**

Breda is verdeeld in vijftien GWI-gebieden. Deze gebieden zijn opgebouwd uit meerdere wijken en hebben een gemiddelde omvang van tienduizend inwoners.

De ambitie van GWI is dat de gemeente Breda samen met haar maatschappelijke partners een netwerk van vijftien centrale zones zodanig ontwikkelt, waarin iedereen onbekommerd kan wonen. Dat wil zeggen: zo zelfstandig mogelijk, ook wanneer er behoefte is aan begeleiding, ondersteuning of zorg en met kleinschalige dienstverlening dicht bij huis.

### **Toelatingscriteria aanleunwoningen**

Samen met de Bredase corporaties en de zorginstellingen hebben we in 2012 de toelatingscriteria voor aanleunwoningen aangescherpt. Reden hiervoor was de veranderde wet- en regelgeving voor het scheiden van wonen en zorg.

De zorginstellingen constateerden dat mensen met een relatief lichte zorgindicatie wel in aanmerking kwamen voor een aanleunwoning, terwijl mensen met een (acute) zwaardere zorgvraag op een wachtlijst bleven staan. Daarnaast zorgde de nieuwe wetgeving ervoor dat alleen bewoners met een zorgzwaartepakket (ZZP) 3 en hoger konden verhuizen naar een verzorgingshuis.

Met de nieuwe toewijzingscriteria voor een aanleunwoning is de zorgzwaarte leidend. Om mensen met een zorgvraag zo goed mogelijk te kunnen huisvesten, is daarom de inschrijfduur van ondergeschikt belang geworden.

## 5.4 Leefbaarheid

Net als in 2012 waren onze speerpunten voor leefbaarheid in 2013 hoofdzakelijk gericht op participatie in de wijken en 'schoon, heel en veilig'. Door de sterk beperkte financiële armslag van Laurentius moesten we ons budget voor leefbaarheid en wijkontwikkeling fors beperken.

### Participatie en samenwerking

Sinds juli 2013 werken we met vier integrale wijkteams. Hierin werken verhuurmakelaars, wijkconsulenten en opzichters nauw samen aan leefbare wijken. Via de wijkteams participeren we in de wijken waar onze woningen staan. De wijkconsulenten hebben contact met de bewonerscommissies en zoeken samen met bewoners naar oplossingen voor vraagstukken op het gebied van leefbaarheid.

De wijkconsulent gebruikt hierbij zijn of haar netwerk. Zo staan zij in contact met de diverse wijkraden en met de gemeente. De gemeentelijke wijkplannen worden op deze manier met elkaar besproken. De wijkconsulent vervult ook een verbindende rol in het wijkgebied. Zo brengt hij of zij huurders in contact met bijvoorbeeld het opbouwwerk, hulpverlening of de wijkagent.

Ook zijn er diverse overleggen. We nemen deel in het MASS-overleg (maatschappelijk steunsysteem) en schuiven ook regelmatig aan bij de diverse uitvoeringsoverleggen. Ook in de Bredase wijk Wisselaar nemen we deel aan overleggen met buurtpreventie.

Elke wijk heeft zijn eigen karakter met zijn eigen problematiek. Elke wijk vraagt dan ook om maatwerk. Zo hebben we in de wijken Haagse Beemden en de Wisselaar direct contact met de wijkagent en stadsmarinier, terwijl we in het zuidwesten van Breda veel samenwerken met diverse wijkraden.

### Schoon, heel en veilig

#### Wijkschouw

Laurentius zet zich in voor nette voortuinen, een veilige woonomgeving en het voorkomen van zwerfafval. Om dit samen met onze huurders te realiseren, zetten we onder meer een wijkschouw in. Hierin signaleren we knelpunten die we samen met de huurder(s) proberen op te lossen.

De wijkschouw werd voor de reorganisatie van 1 juli 2013 uitgevoerd door onze toenmalige medewerker handhaving.

Na de reorganisatie is de wijkschouw ondergebracht bij de vier wijkteams. De opzichter, wijkconsulent en verhuurmakelaar ondernemen samen actie naar aanleiding van hun eigen waarnemingen, maar reageren ook op aanwijzingen van huurders.

#### Aanpak knelpunten

Om probleemsituaties aan te pakken spreken we de veroorzakers aan of sturen we hen een brief. Vaak is dit voldoende om de problemen op te lossen. Als onze acties niet tot het gewenste resultaat leiden, dan bepaalt het wijkteam hoe we de situatie verder kunnen oppakken.

Diverse scenario's zijn hierin mogelijk:

- **Gering probleem:**  
Het gesignaleerde knelpunt heeft weinig invloed op de levenssfeer van omwonenden en heeft daarom lage prioriteit. We pakken het knelpunt niet op, tenzij Laurentius een overlastmelding ontvangt of tenzij het probleem groter wordt.
- **Individuele overlast:**  
De wijkconsulent pakt dit op als een reguliere overlastmelding. We bespreken de situatie met de betreffende bewoner. Indien nodig brengen we de bewoner in contact met omwonenden.
- **Leefbaarheidprobleem:**  
Dit probleem betreft meerdere bewoners, zoals bij een vervuild achterpad. We pakken dit probleem daarom projectmatig aan. Hierbij proberen we de bewoners ook actief te betrekken. Als het mogelijk is betrekken we ook andere belanghebbende partijen hierbij, bijvoorbeeld de gemeente.

## **Huurderinitiatieven**

### **Sponsoring**

Laurentius sponsort initiatieven van huurders die bijdragen aan de leefbaarheid. Onze voorwaarde is wel dat huurders van Laurentius daarbij betrokken zijn. Een andere voorwaarde is dat de bewoners zelf de activiteit opzetten en uitvoeren. Vanuit ons leefbaarheidbudget honoreerden we in 2013 elf sponsorverzoeken voor in totaal slechts 1.948 euro.

### **Buurtpreventie**

In de wijk Wisselaar loopt het project buurtpreventie. Daardoor is ook een actief bewonersnetwerk ontstaan. Vier keer per jaar zitten we met bewoners, gemeente en politie aan tafel om de leefbaarheid en veiligheid met elkaar te bespreken en probleemsituaties concreet aan te pakken.

### **Pluspunt Wisselaar**

Het Pluspunt Wisselaar is een centrale ontmoetingsplek in de wijk Wisselaar waar zorg- en welzijnsactiviteiten worden georganiseerd die aansluiten op de behoefte van de bewoners. Voorbeelden zijn computercursussen, spreekuren van diverse organisaties zoals de wijkzuster, stichting Jara en de migrantenraad. Ook heeft Radio Luctor hier haar eigen radiostation.

### **Ondersteunen bewoners**

Naast het sponsoren van activiteiten, organiseren we ook activiteiten samen met bewoners. Zo ruimen we in 2013 in de wijk Wisselaar achterpaden op. Deelnemende kinderen konden daarmee een kaartje verdienen voor het zwembad.

### **Kwetsbare doelgroepen**

Laurentius zet zich ook in voor bewoners die in een uitzichtloze situatie zitten. We helpen hen om een nieuwe start te maken. Onze voorwaarde is wel dat huurders actief aan de slag gaan met hun problemen en dat zij hulpverlening inschakelen of intensiveren.

In 2013 hielpen wij bewoners in moeilijke omstandigheden met schoonmaken van de woning of met het opruimen van een verwaarloosde tuin.

## **5.5 Sociaal beheer**

### **Overlast**

In 2013 ontvingen we 174 nieuwe meldingen van overlast, waarvan we ook een dossier maakten. Daarnaast liepen er 67 zaken van 2012 door in 2013. In totaal behandelden we dus 241 meldingen in 2013.

De nieuwe overlastmeldingen in 2013 hadden betrekking op:

- Diverse vormen van overlast (vooral geluidsoverlast): 121
- Buurtbemiddeling: 16
- Criminaliteit: 11
- Onjuiste of onterechte bewoning: 16
- Juridische procedure: 7
- Interne overdracht: 3

Naar aanleiding van deze meldingen ondernamen we actie. Zo gaven we waarschuwingen, voerden we gesprekken en deden pogingen om te bemiddelen. In enkele gevallen werd een juridische procedure gestart. In 2013 werkten we ook samen met onder andere de politie, maatschappelijk werk en met de gemeente.

In 2013 pakten we ook veel kleinere overlastzaken op, waarvan we geen separate dossiers maakten. De acties en afspraken in deze zaken legden we vast in de persoonsdossiers.

### *Juridische procedures*

In 2013 leidden zeven overlastzaken uiteindelijk tot juridische procedures:

- Drie zaken konden we afhandelen voordat het definitief voor de rechter kwam. Met deze huurders maakten we afspraken zodat verder procederen niet meer nodig was.
- In een andere zaak maakten we tijdens de zitting duidelijke afspraken.
- In één geval werd van Laurentius een schadevergoeding geëist, maar na onze reactie hoorden we niets meer van de tegenpartij.
- De twee overige zaken lopen door naar 2014 en leiden hoogstwaarschijnlijk tot ontbinding van het huurcontract.

### *Hennep*

In 2013 constateerden we negen hennepkwekerijen in onze woningen. Op aandringen van Laurentius hebben alle betreffende bewoners hun woning vrijwillig opgezegd.

### *Buurtbemiddeling*

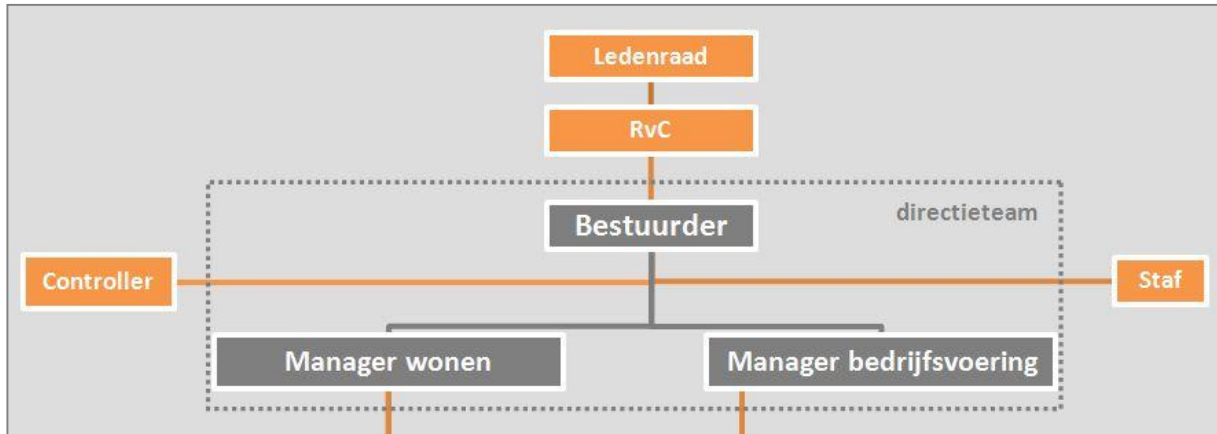
Het project buurtbemiddeling is een gezamenlijk project van de gemeente Breda, de drie Bredase corporaties en de politie. Hierbij bemiddelen (buurt)bewoners bij conflictsituaties. Vrijwillige buurtbemiddelaars worden getraind in het oplossen van conflictsituaties. Zij proberen te voorkomen dat ingrijpen van politie of corporatie(s) nodig is.

Als wij inschatten dat een overlastsituatie bemiddelbaar is, dan stellen wij buurtbemiddeling voor. In 2013 verwezen we zestien keer door naar buurtbemiddeling. Ook namen diverse bewoners zelf contact op met buurtbemiddeling.

In veel gevallen gingen melders van overlast niet in op ons voorstel tot buurtbemiddeling. Ze kozen ervoor om zelf het gesprek aan te gaan of om de overlast te accepteren. In sommige gevallen kwamen melders met gegronde redenen waarom hun overlast niet bemiddelbaar was. In die gevallen namen we de overlast alsnog in behandeling. In alle andere gevallen konden wij de overlastmelding afsluiten.

## Hoofdstuk 6. Vereniging, organisatie en personeel

Laurentius is een vereniging met een ledenraad, raad van commissarissen en een directeur-bestuurder. De vereniging in haar totaliteit behartigt de belangen van de organisatie Laurentius.



### 6.1 Ledenraad

Wij beschouwen onze leden als een belangrijke partner. Al onze huurders kunnen lid worden van Laurentius. RvC-leden zijn van rechtswege lid. Eind 2013 hadden we 599 leden. In 2012 waren dat er 614. De ledenraad is het hoogste orgaan bij Laurentius en spreekbuis van de leden. Eind 2013 had de ledenraad 23 leden.

#### Vergaderingen

De ledenraad vergaderde in 2013 zeven keer, waarvan vier ingelaste vergaderingen. Anders dan voorgaande jaren vergaderde de ledenraad in 2013 drie keer plenair over algemene zaken en twee keer in besloten kring. Dit had te maken met de bijzondere ontwikkelingen bij Laurentius, de voortgang van het plan van aanpak en de werving van de nieuwe RvC.

Op de agenda stonden de volgende onderwerpen:

- Actualiteiten.
- Voortgang plan van aanpak.
- Benoeming nieuwe RvC.
- Wijziging clusterindeling (voor een evenredige vertegenwoordiging van leden in de ledenraad).
- Uitslag ledenraadsverkiezingen.
- Nieuw directieteam.
- Statutenwijziging.
- Goedkeuring jaarverslag 2011 en jaarverslag 2012.
- Nieuw lid dagelijks bestuur.
- Wervingscampagne nieuwe leden.

Bij de andere vergaderingen waren afgevaardigden van de (interim-)directie en de (interim-)RvC aanwezig. Net als in 2012, is de ledenraad ook in 2013 ondersteund door een adviseur om de ledenraad, en in het bijzonder het dagelijks bestuur van de ledenraad (DBL), bij te staan.

### **Dagelijks bestuur van de ledenraad (DBL)**

De ledenraad heeft een belangrijke rol gespeeld in de werving van nieuwe RvC-leden. Het DBL heeft twee leden afgevaardigd voor de selectiecommissie voor de werving en selectie van twee commissarissen.

Het DBL had in 2013 ook veelvuldig (ten minste iedere twee weken) contact met de interim-bestuurder over de actualiteiten. Iedere twee maanden was er overleg met de interim-RvC. Daarnaast had het DBL in 2013 ook contact met de huurderskoepel over de invulling van de RvC, de RvC-profielen en de werving en selectie van de nieuwe RvC. Het DBL is in 2013 in totaal circa vijftig keer bijeen geweest voor (onderling) overleg.

## **6.2 Nieuwe organisatiestructuur**

In het plan van aanpak staat een bezuinigingsopdracht op de interne kosten. Dit is in 2013 uitgewerkt in een organisatieplan die de nieuwe organisatiestructuur en de benodigde formatie beschrijft die past bij de nieuwe opgave van Laurentius. Op 1 juli 2013 is de reorganisatie geïmplementeerd.

### **Directieteam en afdelingen**

In november 2013 maakte de interim-directie plaats voor het nieuwe directieteam. Het nieuwe team bestaat uit één directeur-bestuurder, één manager wonen en één manager bedrijfsvoering. De belangrijkste verandering daarmee is de wijziging van een zevenhoofdig directie- en managementteam, naar een directieteam van drie personen.

### **Afdelingen**

In plaats van vier afdelingen, telt de organisatie sinds 1 juli 2013 twee afdelingen (Wonen & Vastgoed en Bedrijfsvoering), ondersteund door een team van staffuncties. Belangrijke wijziging is ook de toevoeging van de functie van een controller, die zo nodig rechtstreeks aan de RvC rapporteert.

## **6.3 Directie**

### **Belangrijkste onderwerpen**

De belangrijkste onderwerpen die het directieteam in 2013 besprak zijn:

- Integrale begroting, jaarrekening en verbeteren liquiditeitspositie.
- Planning & control (intern controleplan, financieel beleidsplan, periodieke rapportages en procuratieregeling).
- Strategisch voorraadbeleid, verkoopstrategie vastgoed, de verkoop van vastgoed (waaronder Breda BinnenBuiten en Brouwhof) en nieuwbouwprojecten.
- Taakoverdracht portefeuille Oirschot en exploitatie Hartje Eindhoven.
- Meerjaren onderhoudsplanning.
- Huurverhoging 2013.
- Juridische zaken, ontslag voormalige bestuurder en directeuren.
- Organisatieplan, reorganisatie, nieuwe huisvesting en actualisering bedrijfeigen regeling.
- Overdrachtsdocument en kaderbrief interim-directie.

### **Verantwoording salarissen directie**

#### **WNT**

Op 1 januari 2013 trad de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking. In deze nieuwe wet zijn regels vastgelegd over de maximale bezoldiging van bestuurders en topfunctionarissen in de (semi)publieke sector. Jaarlijks wordt de WNT-norm vastgesteld in een ministeriële regeling.



De WNT is van toepassing op de topfunctionarissen die werkzaam zijn of zijn geweest bij Laurentius. De WNT verplicht ons te rapporteren over de bezoldiging van bestuurders en topfunctionarissen. Daarnaast moeten we transparant zijn over de bezoldiging van overige (interne en externe) functionarissen en ontslagvergoedingen die in het verslagjaar boven een gestelde norm uitkomen.

### **Toelichting WNT-verantwoording**

Bij de samenstelling van de verantwoording uit hoofde van de WNT, zijn de 'beleidsregels toepassing WNT' van 27 februari 2014 van het ministerie van BZK als uitgangspunt gehanteerd. De minister van BZK onderkent in zijn kamerbrief van 27 februari 2014 de uitvoeringsproblemen bij externe niet-topfunctionarissen. Laurentius herkent deze uitvoeringsproblemen en heeft deze categorie, in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn, niet in de WNT-verantwoording betrokken.

Bij een aantal personen / functionarissen bedraagt de totale bezoldiging méér dan WNT-norm. Hierbij is de WNT-norm zo nodig herrekend op basis van een dienstverband korter dan een vol jaar en/of een dienstverband lager dan een voltijdsdienstverband.

### **Crisisheffing**

In 2013 droeg Laurentius 2.281 euro aan crisisheffing af voor (voormalige) bestuurders en (voormalige) toezichhouders van Laurentius.

## **6.4 Personeel**

Eind 2013 telde Laurentius 65 medewerkers. Eind 2012 hadden we nog 85 medewerkers. In totaal vertrokken 28 medewerkers, deels door natuurlijk verloop, deels als gevolg van de reorganisatie en deels door de taakoverdracht aan Wooninc. Acht nieuwe medewerkers zijn in 2013 gestart bij Laurentius, veelal op tijdelijke basis in een tijdelijke functie of ter vervanging van een zieke medewerker.

Omgerekend naar een fulltime-equivalent waren eind 2013 per duizend woningen 6,49 medewerkers werkzaam bij Laurentius. In 2012 waren dat nog 8,0 medewerkers.

### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuimpercentage lag in 2013 op 6,95 procent. In 2012 was dit 4,98 procent. In deze cijfers hebben we verzuim door zwangerschapsverlof niet meegenomen. In 2013 waren acht medewerkers langdurig ziek. Hierbij is in een beperkt aantal gevallen de oorzaak mede ontstaan door de grote werkdruk als gevolg van de crisis waarin Laurentius terechtgekomen is.

### **Arbozaken**

Laurentius is aangesloten bij de ArboUnie. In 2013 speelden geen arbozaken buiten de reguliere verzuimbegeleiding en de herhalingscursussen voor de bedrijfshulpverleners.

### **Investeren in medewerkers**

Laurentius vindt het belangrijk om medewerkers de mogelijkheid te bieden om hun kennis en vaardigheden te ontwikkelen. Daarom is een budget beschikbaar voor opleidingen en trainingen. In totaal investeerden wij in 2013 26.718,90 euro in opleidingen voor onze medewerkers.

In 2013 zijn onder andere de volgende individuele opleidingen/trainingen gevolgd:

- Hbo-opleiding vastgoedinspecteur / -adviseur (twee medewerkers)
- Opleiding social media
- Seminar personal branding
- Bedrijfsadministratie voor starters
- Masterclass communicatie
- Herhalingscursus BHV

Onze medewerkers geven we de ruimte om deel te nemen aan landelijke activiteiten en themadagen van Aedes. Daarnaast nemen medewerkers regelmatig deel aan leergangen en opleidingen, seminars, congressen, kennisdagen en dergelijke. Daarmee versterken we onze inhoudelijke kennis én ons netwerk.

## 6.5 Ondernemingsraad

In 2013 had de ondernemingsraad (OR) drie geplande overlegvergaderingen met de interim-bestuurder en één met de nieuwe bestuurder van Laurentius. Daarnaast waren er vijftien bijpraatmomenten in de tussenliggende periodes of bij dringende actualiteiten.

De belangrijkste onderwerpen die zijn behandeld zijn:

- Algemene gang van zaken
- Financiële positie
- Nieuw kantoor
- Reorganisatieplan
- Sociaal plan en overleg met de vakbonden
- Overdracht woningen gemeente Oirschot
- Aantrekken nieuwe directieleden
- Personeelsbijeenkomsten
- Aanpassing bedrijfseigen regeling
- Verkiezingen OR

Zoals voorgeschreven in de Wet op de ondernemingsraden (WOR) doorliepen wij in 2013 een formeel adviestraject voor de volgende zaken:

- Handboek (weg)wijs werken in ons nieuwe kantoor
- Offerte EVZ (organisatieadvies)
- Verkoop woningen gemeente Oirschot
- Organisatieplan
- Verlengen contract interim-bestuurder
- Profiel nieuwe bestuurder
- Benoeming nieuwe bestuurder
- Advies in aanstellen en keuze externe vertrouwenspersoon integriteit & ongewenst gedrag

Daarnaast had de OR in 2013 ook twee keer contact met de RvC. Eén maal met de interim-RvC en één maal met de nieuwe RvC.

## 6.6 Integriteit

In overleg met de ondernemingsraad, koos de interim-directie in 2013 voor een externe vertrouwenspersoon integriteit & ongewenst gedrag in plaats van een interne vertrouwenspersoon. Dit om de neutraliteit maximaal te onderstrepen.

In 2013 evalueerden we ook de integriteitcode en de bijbehorende klokkenluiderregeling (meldingsregeling). De wijzigingen legden we voor aan de ondernemingsraad. In 2014 introduceerden we de aangepaste integriteitcode en meldingsregeling en de externe vertrouwenspersoon binnen de organisatie.

In 2013 zijn geen meldingen gedaan over integriteitschendingen.

## 6.7 Communicatie

### *Media-aandacht*

2013 was voor de organisatie wederom een hectisch jaar, vooral de eerste helft van het jaar. In de media werden ontwikkelingen bij Laurentius veelvuldig belicht. Journalisten stelden ons veel vragen over onder meer het verloop van rechtszaken tegen voormalige directieleden, de verkoop van woningen aan WonenBregburg, de taakoverdracht van de Oirschot-woningen aan Wooninc., de aangiften van Laurentius tegen enkele partijen en de start van de nieuwe directeur-bestuurder in november 2013.

### *De nieuwe organisatie*

In 2013 werd ook duidelijk welke gevolgen het goedgekeurde plan van aanpak had voor de organisatie. Tijdens een workshop 'de organisatie' in februari 2013 spraken medewerkers met de interim-directie over diverse organisatievraagstukken, zowel plenair als in groepen. De uitkomsten zijn gebruikt bij het vormgeven van de nieuwe organisatiestructuur.

In het voorjaar werd de nieuwe organisatiestructuur van Laurentius bekendgemaakt aan de medewerkers. Voor een klein aantal medewerkers bleek geen plaats meer in de nieuwe organisatie. Ook zijn tijdelijke contracten niet verlengd. Laurentius ging medio 2013 dus in afgeslankte vorm verder.

### *In- en externe communicatie*

Via e-mail en intranet zijn medewerkers en stakeholders zo goed mogelijk op de hoogte gehouden van de stand van zaken en actuele ontwikkelingen. Tijdens maandelijkse personeelsbijeenkomsten werden medewerkers bijgepraat. Tot en met oktober 2013 gebeurde dit door de interim-bestuurder en vanaf november 2013 door de nieuwe bestuurder. Ook waren er begin 2013 lunchbijeenkomsten voor medewerkers met de (interim-)bestuurder.

Belangrijke zaken zijn ook via e-mail gecommuniceerd naar de RvC, ledenraad, huurderskoepel en enkele stakeholders. Huurders bleven op de hoogte via de website, digitale nieuwsbrieven of via het Laurentius-magazine.

## Hoofdstuk 7. Verslag van de raad van commissarissen

De interim-periode van de raad van commissarissen (RvC) begon in augustus 2012. Op 13 juni 2013 heeft de ledenraad van Laurentius een nieuwe en vaste RvC benoemd. Dit verslag is een terugblik op 2013 vanuit het perspectief van de nieuwe RvC, omdat de raad ook verslag doet over een periode waarin hijzelf het toezicht niet uitoefende. In dit verslag staan daarom ook feiten ontleend aan de verslaglegging van de interim-RvC die tot 13 juni 2013 toezicht hield.

### Verantwoording

De taak van de RvC is toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Laurentius en de ondernemingen die met haar verbonden zijn. Ook geeft de RvC de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies. De RvC richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van Laurentius en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de Laurentius betrokkenen af.

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

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling gaf aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

Raad van commissarissen (per 1 augustus 2012 tot 13 juni 2013):	
<b>Dhr. K. Parie</b> (voorzitter)	<b>Functie:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Werkzaam als zelfstandig adviseur en interim-bestuurder, verbonden aan ORKA-advies</li></ul> <b>Nevenfuncties:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lid raad van commissarissen Wooncompagnie in Hoorn</li></ul>
<b>Dhr. G.F. Bloemink</b>	<b>Functie:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gepensioneerd, zelfstandig adviseur</li></ul> <b>Nevenfuncties:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Visitator bij woningcorporaties (tot 1 juni 2013)</li><li>• Lid raad van commissarissen bij woningstichting De Veste</li><li>• Bestuurslid van de stichting Holland Ghana Foundation</li><li>• Bestuurslid bij het Aboriginal Art Museum in Utrecht</li><li>• Lid Stuurgroep Maatschappelijk Betrokken Ondernemen, Leusden</li><li>• Bestuurslid golfvereniging Edda Huzid</li><li>• Voorzitter stichting Openlucht Theater, Ede</li></ul>
<b>Dhr. ir. C.W.P. Pijlman</b>	<b>Functie:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gepensioneerd corporatiebestuurder</li></ul> <b>Nevenfuncties:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Visitator bij woningcorporaties via Cognitum, Zeist (tot 1 januari 2013)</li><li>• Voorzitter bestuur Flexibel Wonen Rotterdam Rijnmond (tot 1 december 2013)</li><li>• Voorzitter raad van commissarissen Wbv. Patrimonium in Barendrecht (tot 1 juli 2013)</li><li>• Bestuurslid Stichting Rotterdamsch Volksuniversiteitsfonds in Rotterdam</li><li>• Bestuurslid Stichting Volkskracht Historische Monumenten in Rotterdam (tot 1 november 2013)</li></ul>

### Zittingsduur interim-RvC

- Koos Parie was sinds 1 augustus 2012 interim-voorzitter tot het aantreden van de nieuwe RvC per 13 juni 2013.
- Gerrit Bloemink was interim-lid sinds 1 augustus 2012 tot het aantreden van de nieuwe RvC per 13 juni 2013.
- Cor Pijlman was interim-lid sinds 28 november 2012, op bindende voordracht van de huurderskoepel, tot het aantreden van de nieuwe RvC per 13 juni 2013.

Om geen vertraging te laten ontstaan in de uitvoering van het plan van aanpak, bleef de interim-RvC in functie tot cruciale maatregelen onomkeerbaar waren. Ook het WSW en de banken vonden stabiliteit in het intern toezicht van belang voor het uitvoeren van het plan van aanpak. De interim-RvC was benoemd tot het aantreden van de nieuwe RvC per 13 juni 2013.

<b>Raad van commissarissen (per 13 juni 2013 tot heden):</b>	
<b>Dhr. ir. C.W.P. Pijlman</b> (voorzitter, op voordracht van de huurderskoepel)	<p><b>Functie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gepensioneerd corporatiebestuurder</li> </ul> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visitator bij woningcorporaties via Cognitum, Zeist (tot 1 januari 2013)</li> <li>• Voorzitter bestuur Flexibel Wonen Rotterdam Rijnmond (tot 1 december 2013)</li> <li>• Voorzitter raad van commissarissen Wbv. Patrimonium in Barendrecht (tot 1 juli 2013)</li> <li>• Bestuurslid Stichting Rotterdamsch Volksuniversiteitsfonds in Rotterdam</li> <li>• Bestuurslid Stichting Volkskracht Historische Monumenten in Rotterdam (tot 1 november 2013)</li> </ul>
<b>Dhr. G.F. Bloemink</b>	<p><b>Functie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gepensioneerd, zelfstandig adviseur</li> </ul> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visitator bij woningcorporaties (tot 1 juni 2013)</li> <li>• Lid raad van commissarissen bij woningstichting De Veste</li> <li>• Bestuurslid van de stichting Holland Ghana Foundation</li> <li>• Bestuurslid bij het Aboriginal Art Museum in Utrecht</li> <li>• Lid Stuurgroep Maatschappelijk Betrokken Ondernemen, Leusden</li> <li>• Bestuurslid golfvereniging Edda Huzid</li> <li>• Voorzitter stichting Openlucht Theater, Ede</li> </ul>
<b>Dhr. ing. V.C.A. Reijers</b> (Op voordracht van de huurderskoepel)	<p><b>Functie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfstandig adviseur, project- en procesmanagement voor architectuur en stadsontwikkeling</li> </ul> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penningmeester CPO SOEK te Amsterdam</li> </ul>
<b>Mevr. mr. D.S.N. Bakker-van den Berg</b>	<p><b>Functie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Advocaat</li> </ul> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid raad van commissarissen Jutphaas Wonen</li> <li>• Lid raad van toezicht Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening</li> <li>• Bestuurslid Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties</li> <li>• Lid ontslagadviescommissie UWV WERKbedrijf</li> <li>• Lid raad van commissarissen De Goede Woning (tot 1 mei 2013)</li> </ul>

## Raad van commissarissen (per 13 juni 2013 tot heden):

Dhr. drs. B.J.H. Straatman

### Functie:

- Lid college van bestuur Erasmus Universiteit Rotterdam

### Nevenfuncties:

- Bestuurslid Stichting Administratiekantoor Erasmus, Rotterdam
- Bestuurslid Stichting Studiekeuze123, Utrecht
- Bestuurslid Stichting Studielink, Utrecht
- Lid Meldpunt Klokkenluidersregeling, ArboUnie, Utrecht
- Bestuurslid ECHO, Utrecht
- Bestuurslid Platform ICT en Onderwijs SURF, Utrecht
- Lid raad van commissarissen Van Spaendonck Groep BV, Tilburg
- Voorzitter bestuur BredaPhoto, Breda

## Rooster van aftreden

Volgens de statuten van Laurentius stelt de RvC voor het aftreden van zijn leden een rooster vast. Hierbij geldt dat de voorzitter en de vicevoorzitter niet gelijktijdig aftreden. De maximale zittingstermijn is vier jaar en ieder lid kan eenmaal worden herbenoemd. Aanvullend zijn de volgende regels voor het rooster bepaald:

- De leden van de afzonderlijke commissies van de RvC treden niet tegelijkertijd af.
- De door de huurders voorgedragen leden van de RvC treden niet tegelijkertijd af.

Volgens de Governancecode en het bovenstaande heeft de RvC het volgende rooster van aftreden vastgesteld:

Naam	Functie	Benoemd	Aftreden
Dhr. ir. C.W.P. Pijlman	voorzitter van de RvC	Juni 2012	Juni 2015 (Niet herbenoembaar)
Dhr. G.F. Bloemink	voorzitter van de auditcommissie	Juni 2012	Juni 2016 (Niet herbenoembaar)
Dhr. drs. B.J.H. Straatman	vicevoorzitter van de RvC lid van de auditcommissie	Juni 2013	Juni 2017 (Herbenoembaar)
Mevr. mr. D.S.N. Bakker - van den Berg	voorzitter van de remuneratiecommissie	Juni 2013	Juni 2017 (Herbenoembaar)
Dhr. ing. V.C.A. Reijers	lid van de remuneratiecommissie	Juni 2013	Juni 2016 (Herbenoembaar)

## Vergoeding RvC

### 1 augustus 2012 tot 13 juni 2013

De leden van de interim-RvC ontvingen een honorarium op basis van een urendeclaratie. Deze zijn maandelijks in rekening gebracht.

### 13 juni 2013 tot heden

Op 13 juni 2013 heeft de ledenraad in overeenstemming met artikel V.22.1 van de statuten, besloten de commissarissen een vergoeding toe te kennen binnen de kaders van de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

De door de ledenraad vastgestelde vergoeding bedraagt voor de commissarissen 5 procent van de maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder en voor de voorzitter van de raad 7,5 procent van die bezoldiging.

De genoemde 'Regeling bezoldigingsmaxima' is door minister Blok in november 2013 ingetrokken en vervangen door de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen

volkshuisvesting 2014'. Deze regeling was daarom ook in 2013 het kader voor de vergoeding van de RvC-leden: 11.160 euro per volledig kalenderjaar voor de voorzitter en 7.440 euro per volledig kalenderjaar voor de leden. De zittende leden hebben deze vergoeding naar rato ontvangen vanaf hun benoeming per 13 juni 2013.

### **Besluiten**

De RvC heeft in de verslagperiode vijftien keer vergaderd. In deze periode heeft de raad onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring aan het besluit van de interim-bestuurder tot ontslag op staande voet van de voormalige directeur-bestuurder.
- Goedkeuring aan het besluit van de interim-bestuurder tot ontslag van twee voormalige leden van de directie.
- Goedkeuring aan de verkoop van het project Breda BinnenBuiten aan WonenBredburg.
- Het document 'verkoopstrategie vastgoed' is goedgekeurd.
- De werving, selectie en aanstelling van de nieuwe directeur-bestuurder per 7 november 2013 op basis van het eerder door de raad goedgekeurde profiel.
- Goedkeuring van de verkoop van het project Brouwhof in Breda aan WonenBredburg.
- Goedkeuring van het financieel beleidsplan.
- Goedkeuring van de procuratieregeling.
- Goedkeuring van het besluit tot de verkoop van het bezit van het voormalig gemeentelijk woningbedrijf Oirschot aan Wooninc.
- Goedkeuring aan het oprichten van Exploitatie Hartje Eindhoven CV en Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV binnen de kaders van het WSW.
- Goedkeuring van de jaarrekening 2011 onder de bepaling dat aan de goedkeuring nadrukkelijk niet de decharge van de oud-bestuurder is verbonden.
- Goedkeuring van de jaarrekening 2012.
- De RvC besluit om accountantskantoor PwC aan te wijzen als de nieuwe accountant voor de controle van de jaarrekeningen 2013, 2014 en 2015.
- Goedkeuring van de begroting 2014
- Goedkeuring van het treasurystatuut.
- Goedkeuring van het voorstel tot wijziging van de statuten.

### **Nieuwe directeur-bestuurder**

In september 2013 heeft de RvC Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms MRE benoemd tot nieuwe directeur-bestuurder van Laurentius per 7 november 2014. Zij nam daarmee de plaats over van Karin Rosielle. De raad ziet, na het bereiken van deze mijlpaal, de toekomst van Laurentius met vertrouwen tegemoet.

Volgens de regels in de Governancecode is Marie-Thérèse Dubbeldam benoemd voor een periode van vier jaar. Haar honorering is binnen de regels van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

### **Commissies**

Tijdens de periode van de interim-RvC besloot de raad geen auditcommissie en geen remuneratiecommissie in te stellen. De raad was toen van beperkte omvang en vergaderde iedere maand voltallig. Op 13 juni 2013 trad de nieuwe RvC aan. Deze nieuwe raad vormde uit haar midden een auditcommissie en een remuneratiecommissie.

### **Auditcommissie**

Leden van de auditcommissie zijn de heren Bloemink (voorzitter) en Straatman. In augustus 2013 besprak de auditcommissie de jaarrekening 2011 met de interim-bestuurder en de accountant. De jaarrekening 2012 is op 31 oktober 2013 met de auditcommissie besproken.

### **Remuneratiecommissie**

Leden van de remuneratiecommissie zijn mevrouw Bakker-Van den Berg en de heer Reijers. In december 2013 heeft de commissie overlegd met de nieuwe directeur-bestuurder.



### **Ledenraad**

De RvC was regelmatig als toehoorder bij de vergaderingen van de ledenraad aanwezig. In 2013 lag het accent van de vergaderingen op de voortgang van de uitvoering van het plan van aanpak, de selectie en benoeming van de nieuwe RvC en de selectie en benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder. Contact van de RvC met de ledenraad van Laurentius verloopt verder via het dagelijks bestuur van de ledenraad (DBL).

In 2012 besprak de ledenraad de consequenties van de aankomende nieuwe woningwet voor de statuten van de vereniging. Als resultaat hiervan besloot de ledenraad in 2013 de statuten te herzien. Het concept hiervan is in 2014 door de ledenraad besproken. Naar verwachting neemt de ledenraad medio 2014 het besluit tot wijziging van de statuten.

### **Huurderskoepel**

Het overleg tussen de RvC en de huurderskoepel van Laurentius heeft in 2013 informeel plaatsgevonden via de door de huurderskoepel voorgedragen commissarissen.

### **Ondernemingsraad**

De RvC heeft op 21 november 2013 kennisgemaakt met de ondernemingsraad van Laurentius.

### **Geschillencommissie**

De RvC wordt ieder jaar geïnformeerd over de stedelijke geschillencommissie. In 2013 ontving deze geschillencommissie vijf klachten over Laurentius. Hiervan zijn er drie niet in behandeling genomen, staat één klacht nog open en is één klacht behandeld. Deze is gedeeltelijk gegrond verklaard. Inmiddels is deze zaak opgelost door de verhuizing van de klagers. Eind 2013 stond nog één klacht open.

### **Functioneren externe accountant**

In 2013 beoordeelde de RvC het functioneren van de externe accountant. Op basis hiervan besloot de RvC om accountantskantoor PwC aan te wijzen als de nieuwe accountant voor de controle van de jaarrekeningen 2013, 2014 en 2015.

### **Verklaring van de RvC**

Op 20 mei 2014 besprak de RvC en de directeur-bestuurder van Laurentius het jaarverslag 2013 en de bijbehorende jaarrekening. De raad heeft daarbij met instemming kennis genomen van de verklaring van accountant PwC over de jaarrekening 2013 en het jaarverslag 2013.

De middelen van Laurentius zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden voor de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van Laurentius. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De raad van commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening goedgekeurd.

Breda, 24 juni 2014,  
namens de raad van commissarissen,

Cor Pijlman  
(voorzitter)

Gerrit Bloemink

Vincent Reijers

Denise Bakker-  
van den Berg

Bart Straatman

## Hoofdstuk 8. Financiën

Voor 2013 stond het uitvoeren van het plan van aanpak centraal. De effecten zijn in 2013 al zichtbaar. De druk op de financiële positie en de liquiditeitspositie is onverminderd groot. Maar er is herstel zichtbaar als gevolg van de ingezette maatregelen.

De doelstelling om Laurentius zelfstandig te laten voortbestaan met tijdelijke liquiditeitssteun, vraagt nauwgezet handhaven van hetgeen in het plan van aanpak is vastgelegd. Twee belangrijke kengetallen die het WSW en het CFV hanteren om de performance van Laurentius te monitoren, zijn de solvabiliteit en het percentage 'loan to value'.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van de reserves ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2013 geconsolideerd 14,33 procent (eind 2012 was deze 14,38 procent). De solvabiliteit is ondanks het negatieve resultaat vrijwel gelijk gebleven. Hierin zijn positieve effecten van het plan van aanpak zichtbaar. Verkoop van activa en afbouw van de projectenportefeuille en aflossing van leningen, resulteerden in een afname van het balanstotaal. Dit heeft een gunstig effect op de solvabiliteit.

### 'Loan to value'

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 2013 bedraagt dit 88,41 procent (eind 2012 was dit 83,31 procent). Door complexgewijze verkoop is de totaalwaarde van de activa gedaald. De vrijgekomen middelen zijn direct ingezet voor de aflossing van kortlopende schulden.

### Externe financiering

Externe financiering per woning bedraagt per 31 december 2013 geconsolideerd 78.768 euro (eind 2012 was deze 75.997 euro). Dit kengetal is hoger dan de door het WSW gehanteerde norm van 45.000 euro per woning. Doelstelling is dit kengetal te verlagen. Door complexgewijze verkoop is het aantal woningen gedaald.

De vrijgekomen middelen zijn voornamelijk ingezet voor de aflossing van kortlopende schulden. Hierdoor is het aantal woningen relatief sneller gedaald dan de langlopende schulden, waardoor dit kengetal een licht negatieve ontwikkeling laat zien over 2013.

De omvang van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2013 geconsolideerd 649.131.000 euro (eind 2012 was dit 690.886.000 euro).

### Current ratio

De norm van 1,0 halen we niet. Maar de stijging van 0,14 (2012) naar 0,41 (2013) is een positieve ontwikkeling. Na eliminatie van de flexlening van 40 miljoen euro af te lossen in 2014, ontstaat een aangepast ratio van 0,80.

### Oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Vanaf 2013 hanteert het CFV risicogericht toezicht (kwalitatief en kwantitatief). Daarvoor verstrekte het CFV jaarlijks twee financiële oordelen:

- Eén over de voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaar na balansdatum (continuïteitsoordeel).
- Eén over de vermogenspositie op balansdatum (solvabiliteitsoordeel).

Laurentius ontving in 2012 als continuïteitsoordeel de B2-status: 'de voorgenomen activiteiten brengen op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) de solvabiliteit in gevaar'.

Voor 2013 gaf het CFV een oordeelsonthouding. De verantwoordingsinformatie (dVi) 2012 is inmiddels door de accountant gecontroleerd en ingediend bij het CFV. Na beoordeling door het CFV ontvangt Laurentius naar verwachting medio 2014 een beoordeling van de financiële continuïteit.

### **Borgstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

Sinds 2009 ontvangt Laurentius geen generieke borging meer, maar krijgen we borging op basis van maatwerk. Als gevolg van het goedkeuren van het plan van aanpak, kregen we eind 2012 honderd miljoen euro aan borging onder categorie 6 'tijdelijke liquiditeitssteun'.

### **Financieringsplan en plan van aanpak**

In december 2012 is het plan van aanpak goedgekeurd door het WSW, CFV en het Ministerie van BZK. De financiële uitgangspunten van het plan van aanpak lieten zien dat zelfstandig voortbestaan van Laurentius mogelijk is, mits tijdelijke liquiditeitssteun wordt toegekend door het WSW. Dit plan van aanpak is in december 2012 goedgekeurd door het WSW, CFV en het Ministerie van BZK. Inmiddels hebben we van de toegekende tijdelijke liquiditeitssteun 60 miljoen euro afgelost. Het resterende bedrag van 40 miljoen euro betalen we in 2014 terug.

### **Saneringssteun**

Het CFV houdt een wettelijk bepaald fonds aan voor saneringssteun. Zij beoordelen jaarlijks of nog aan de gestelde eisen wordt voldaan.

Aangezien de buffer niet meer het vereiste niveau had (1 procent van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van woongelegenheden die bij corporaties in beheer en eigendom zijn), heeft het CFV voor 2013 een totale bijdrage vanuit de sector vastgesteld. De bijdrage die Laurentius in 2013 levert aan dit fonds is afgerond 1,9 miljoen euro. Laurentius heeft zelf geen saneringssteun ontvangen.

### **(Des)investeringen**

In het kader van het plan van aanpak zijn investeringen in nieuwbouw stopgezet. De lopende verplichtingen komen we na. De complexgewijze overdracht van woningen in Oirschot, Breda BinnenBuiten en Brouwhof Breda versterkte de liquiditeitspositie en vermogenspositie van Laurentius. Daarmee draagt het bij aan de doelstelling om ons te concentreren op het werkgebied Breda en omgeving.

### **Leningen**

In 2013 trokken we één nieuwe lening aan voor de financiering van de participatie van 50 procent in Hartje Eindhoven CV voor een bedrag van 20,8 miljoen euro. In 2013 is de tijdelijke faciliteit voor liquiditeitssteun met 60 miljoen teruggebracht tot een restant van 40 miljoen euro, af te lossen in 2014.

De gemiddelde kostenvoet vreemd vermogen per 31 december 2013 bedroeg 4,20 procent met een gemiddelde restantlooptijd van circa 14 jaar. Eind 2012 was deze 4,24 procent met een gemiddelde restantlooptijd van circa 14 jaar.

### **Toezichtbelemmerende bepalingen**

De ministeriële richtlijn voor derivaten bevat aanwijzingen voor 'toezichtbelemmerende bepalingen'. Laurentius heeft de contracten voor financiële instrumenten beoordeeld. Uit deze beoordeling komt naar voren dat in een aantal contracten toezichtbelemmerende bepalingen is opgenomen.

De ministeriële richtlijn schrijft voor dat Laurentius een plan van aanpak moet opstellen om deze contracten af te bouwen. Hierover is Laurentius in overleg met de externe toezichthouder. Het afbouwen van deze contracten kan leiden tot het moeten verrekenen van een eventuele negatieve marktwaarde. In hoeverre dit daadwerkelijk gaat leiden tot een uitstroom van middelen is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktrente en de looptijd van de onderliggende contracten.

### **Deelnemingen en verbindingen**

Laurentius ontwikkelde grootschalige projecten bij voorkeur in samenwerking. We namen deel in of zijn verbindingen aangegaan met de rechtspersonen zoals aangegeven op het overzicht verbindingen. De belangrijkste verbindingen zijn:

### **Laurentius/WonenBredburg VOF**

Laurentius ging deze vennootschap onder firma (VOF) aan met collega-corporatie WonenBredburg op 2 november 2009. In deze VOF is het gezamenlijke project van 276 woningen Breda

BinnenBuiten gerealiseerd aan de Doornboslaan in Breda. Van de 276 woningen verkochten we 4 woningen. Van de resterende 272 woningen verhuurden we er 101 als sociale huurwoning en 43 als middeldure huurwoning. In 2013 heeft Laurentius haar deel van het bezit Breda BinnenBuiten (50 procent) overgedragen aan WonenBredburg. De VOF zal naar verwachting in 2014 worden opgeheven.

#### **Laurentius Holding BV**

Sinds 2004 kent Laurentius een volledige nevenstructuur. Deze bestaat uit een Holding BV, opgericht op 4 mei 2004 waarvan de toegelaten instelling Laurentius 100 procent van de aandelen bezit en een aantal werk-BV's, waarvan Laurentius Holding BV voor 100 procent eigenaar is. Uitzondering vormt LW Beheer BV, waarvan Laurentius voor 50 procent eigenaar is.

#### **Laurentius Project II BV**

Deze BV neemt met vier andere samenwerkingspartners voor een evenredig deel (1/5) deel in de Spoorzone Breda Consortium VOF. We hebben inmiddels aangegeven als participant uit de VOF te willen treden. Dit is nog niet geëffectueerd.

We nemen vanuit Laurentius Project II BV voor 50 procent deel in Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I Beheer BV. Deze BV is samen met Amvest opgericht. Naast Laur-Am I Beheer BV, die voor 1 procent deelneemt als beherend vennoot in de Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I CV, zijn Vestam Utrecht I BV (van Amvest) en Laurentius Participaties BV de andere deelnemers. Ze participeren beide voor 49,5 procent als commanditaire vennoten.

We nemen vanuit Laurentius Project II BV voor 50 procent deel in Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV. Deze BV is samen met Amvest opgericht. Naast Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV, die voor 2 procent deelneemt als beherend vennoot in Exploitatie Hartje Eindhoven CV, zijn Vestam Utrecht I BV (van Amvest) en Laurentius Participaties BV de andere deelnemers. Ze participeren beide voor 49 procent als commanditaire vennoten.

We nemen vanuit Laurentius Project II BV voor 50 procent deel in Warm Hartje Eindhoven Beheer BV. Deze BV is samen met Amvest opgericht. Naast Warm Hartje Eindhoven Beheer BV, die voor 2 procent deelneemt als beherend vennoot in Warm Hartje Eindhoven CV, zijn Vestam Utrecht I BV (van Amvest) en Laurentius Participaties BV de andere deelnemers. Ze participeren beide voor 49 procent als commanditaire vennoten.

#### **Laurentius Project III BV**

Laurentius Project III BV is opgericht om samen met een daartoe door collega-corporatie Singelveste AlleeWonen opgerichte BV en HEJA Projectontwikkeling BV, ieder voor een derde deel te participeren in de nog op te richten Archimedes BV. Vanuit deze BV wil Laurentius de ontwikkeling van het Euretco-terrein aan de Archimedesstraat te Breda uitvoeren. Inmiddels is HEJA Projectontwikkeling BV failliet. In afwachting van de plannen voor de bestemming van het terrein, wordt het bestaande pand momenteel verhuurd aan diverse huurders. Laurentius is niet van plan het terrein te gaan ontwikkelen. In 2014 zal Laurentius zich beraden op verdere plannen.

#### **Laurentius Project IV BV**

Op dit moment zijn in de vennootschap het complex Onder de Toren in Hulst en de commerciële ruimten van het complex Breeroo in Breda ondergebracht. Deze complexen zijn (nog) niet overgeheveld naar de Toegelaten Instelling vanuit de gedachte dat wellicht alle commerciële activiteiten in een onderliggende BV dienen te worden ondergebracht.

#### **Laurentius Project V BV**

De activiteiten zijn in 2012 beëindigd door verkoop van de deelneming in NBO project II BV.

### **Laurentius Energie BV**

De activiteiten van Laurentius Energie BV bestaan met name uit het investeren, verkrijgen en exploiteren van duurzame energie-installaties. Laurentius Energie BV participeert in Warm Hartje Eindhoven CV.

### **Laurentius Participaties BV**

Laurentius Participaties BV heeft als doel het deelnemen in entiteiten, in het bijzonder in commanditaire vennootschappen. Participaties:

- Ontwikkelingsmaatschappij Laur-am I CV 49,5 procent
- Exploitatie Hartje Eindhoven CV 49 procent
- Warm Hartje Eindhoven CV 49 procent

### **Laur-AM I CV**

Dit betreft een joint venture tussen Laurentius en Amvest. In deze entiteit hebben we samen met Amvest het project Hartje Eindhoven ontwikkeld. In 2012 en 2013 zijn de appartementen opgeleverd. De appartementen (exclusief verkoop aan derden) zijn in 2013 verkocht aan Exploitatie Hartje Eindhoven CV.

### **Exploitatie Hartje Eindhoven CV**

Dit betreft een joint venture tussen Laurentius en Amvest. In 2013 zijn hier de appartementen van het project Hartje Eindhoven vanuit Laur-am I CV ingebracht. In de CV vindt de exploitatie en de financiering van de appartementen plaats.

### **Warm Hartje Eindhoven CV**

Dit betreft een joint venture tussen Laurentius en Amvest. In deze entiteit is de installatie voor warmte- en koudeopslag (WKO-installatie) van Hartje Eindhoven ingebracht. De CV dient ter exploitatie van de WKO-installatie.

### **LW Beheer BV**

Laurentius Holding BV is voor 50 procent aandeelhouder van LW beheer BV. De andere aandeelhouder is Wildhage Project BV, die de aandelen op 28 december 2007 aan Laurentius heeft verpand.

LW beheer BV is vervolgens 50 procent aandeelhouder in Schuttershof BV waarvan de resterende 50 procent in handen is van Van der Poel BV in Terneuzen. In 2012 zijn geen nadere activiteiten in deze vennootschap ontwikkeld. De entiteit zal worden geliquideerd.

### **Leven in Guatemala**

Het doel van deze stichting was het verwerven van gelden die werden aangewend om met concrete woongerelateerde projecten de huisvesting in Guatemala te verbeteren. De voormalige directie van Laurentius vormde het bestuur van de stichting. Laurentius ondersteunde deze stichting door het pro deo verrichten van werkzaamheden door medewerkers van Laurentius. Het financiële risico voor Laurentius was nihil. In 2012 is besloten deze stichting op te heffen. Dit besluit wordt in 2014 geëffectueerd.

**Geconsolideerde resultatenrekening**  
(bedragen x € 1.000)

	2013	2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	57.525	56.511
Opbrengsten servicecontracten	3.550	3.135
Overheidsbijdragen	153	149
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.549	-667
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	0	0
Geactiveerde productie eigen bedrijf	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	980	442
<b>Totale bedrijfsopbrengsten</b>	<b>63.757</b>	<b>59.570</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	20.450	19.725
Overige waardeveranderingen (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	10.323	5.653
Erfpacht	7	7
Lonen en salarissen	3.664	3.880
Sociale lasten	469	546
Pensioenlasten	588	725
Onderhoudslasten	7.939	12.934
Leefbaarheid	179	517
Lasten servicecontracten	3.575	3.028
Overige bedrijfslasten	18.498	11.482
<b>Totale bedrijfslasten</b>	<b>65.692</b>	<b>58.497</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-1.935</b>	<b>1.073</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.758</b>	<b>-26.291</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1.511	4.897
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.865	363
Rentelasten en soortgelijke kosten	25.705	26.823
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-22.329</b>	<b>-21.563</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-22.506</b>	<b>-46.781</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-14.101	80
Resultaat deelnemingen	0	173
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>-8.405</b>	<b>-46.875</b>

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen is gestegen met 24,2 miljoen.  
Dit wordt veroorzaakt door:

A. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:	22,6 miljoen
B. Operationele activiteiten:	<u>1,6 miljoen</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen:</b>	<b>24,2 miljoen</b>

Ad A. Analyse waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

• Afschrijvingen (im)materiële vaste activa vastgoedportefeuille:	-.8 miljoen
• Overige waardeveranderingen (im)materiële en vastgoedportefeuille:	-4,6 miljoen
• Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:	<u>28,0 miljoen</u>
<b>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille:</b>	<b>22,6 miljoen</b>

Ad B. Analyse operationele activiteiten:

• Huuropbrengsten:	1,0 miljoen
• Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille:	2,1 miljoen
• Onderhoudslasten:	5,0 miljoen
• Overige bedrijfslasten:	-7,0 miljoen
• Overige:	<u>0,5 miljoen</u>
<b>Totaal operationele activiteiten</b>	<b>1,6 miljoen</b>

De huuropbrengsten zijn hoger door een huurverhoging van inflatie plus 2 procent. Door complexgewijze verkoop is het verkoopresultaat gestegen. Als gevolg van bezuinigingen gebaseerd op het plan van aanpak, vallen de cyclische planmatig onderhoudslasten lager uit. De overige bedrijfslasten komen op een hoger niveau uit door:

- 1,6 miljoen aan heffing saneringssteun
- 1,0 miljoen aan advieskosten en juridische bijstand
- 0,8 miljoen aan claims nieuwbouw,
- 2,8 miljoen aan afwaardering van vorderingen uithoofde van vastgoedprojecten.

Het verschil tussen het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen (22.506.000 euro) en na belastingen (8.405.000 euro) is 14,1 miljoen euro. Dit wordt veroorzaakt door fiscale verliezen die we naar de toekomst verleggen. Deze verliezen zijn ontstaan bij:

- het stopzetten van projecten in ontwikkeling Willemskwartier Tilburg en centrumplan Gilze
- verkoop van vastgoed in Oirschot lager dan de fiscale boekwaarde.

**Jaarresultaat en bestemming van het resultaat**

Het jaarresultaat over 2013 is 8.405.000 euro negatief. Dit bedrag is, vooruitlopend op het besluit van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen, in mindering gebracht op het groepsvermogen.



## Kerncijfers 2013

	Enkelvoudig		Geconsolideerd	
	2013	2012	2013	2012
Eigen vermogen	120.176	128.157	120.265	128.247
Totaal vermogen	817.413	920.281	839.382	891.725
Vlottende activa	36.858	83.236	41.004	15.596
Voorziening onrendabele investeringen	-	25.572	-	2.572
Kort vreemd vermogen	90.241	111.942	91.371	113.550
Huren	55.101	55.572	57.525	56.511
Vergoedingen	3.446	3.000	3.550	3.135
Overheidsbijdragen	153	149	153	149
Rentelasten	25.603	26.811	25.705	26.823
Exploitatie resultaat	-27.571	-43.029	-22.506	-46.781
Jaarresultaat	-8.405	-46.874	-8.405	-46.874
Sociaal vastgoed in exploitatie	538.758	593.399	542.614	597.311
Commercieel vastgoed in exploitatie	138.026	165.198	191.198	172.051
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie – sociaal	96	8.392	342	8.638
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie - commerc.	86	23.566	86	51.262
Lang vreemd vermogen en schulden aan kredietinstellingen	628.342	690.886	649.131	690.886

(bedragen x € 1.000)

	Enkelvoudig		Geconsolideerd	
	2013	2012	2013	2012
Solvabiliteit (EV / TV)	14,70 %	13,93 %	14,33 %	14,38 %
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van intrest / TV)	2,10 %	-2,18 %	2,06 %	-2,25 %
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat / EV)	-6,99 %	-36,58 %	-6,99 %	-36,55 %
Current ratio (vlottende activa / kort vreemd vermogen)	0,41	0,74	0,45	0,14
'Loan to value'	92,82%	87,39%	88,41%	83,31%
Interne financiering per woning	-	-	10.274	8.632
Externe financiering per woning	-	-	78.759	75.997
Aantal woningen	-	-	8.242	9.091

# Bijlagen

**Bijlage 1: Jaarrekening Laurentius 2013**

**Bijlage 2: Lijst met afkortingen**



# Laurentius jaarrekening 2013

• Geconsolideerde jaarrekening .....	2
• Geconsolideerde balans .....	3
• Geconsolideerde winst-en-verliesrekening .....	5
• Geconsolideerd kasstroomoverzicht .....	6
• Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat .....	7
• Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening .....	8
• Enkelvoudige jaarrekening .....	64
• Enkelvoudige balans .....	65
• Enkelvoudige winst-en-verliesrekening .....	67
• Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening .....	68

# Geconsolideerde jaarrekening Laurentius

# Geconsolideerde balans per 31 december 2013

(bedragen in tabellen x € 1.000 en na resultaatbestemming)

## ACTIVA

	<i>Toelichting</i>	<b>31 december 2013</b>	31 december 2012
<b>Vaste activa</b>			
<b><i>Materiële vaste activa</i></b>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.1	<b>542.614</b>	597.311
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.2	<b>342</b>	8.638
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	<b>5.859</b>	2.099
		<b>548.815</b>	608.048
<b><i>Vastgoedbeleggingen</i></b>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	2.1	<b>191.198</b>	172.051
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	<b>41.062</b>	41.300
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	<b>86</b>	51.262
		<b>232.346</b>	264.613
<b><i>Financiële vaste activa</i></b>			
Latente belastingvordering(en)	3.2	<b>17.217</b>	3.251
Te vorderen BWS subsidie	3.3	<b>0</b>	218
		<b>17.217</b>	3.469
<b>Som der vaste activa</b>		<b>798.378</b>	876.130
<b>Vlottende activa</b>			
<b><i>Voorraden</i></b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	<b>796</b>	975
Overige voorraden	4.2	<b>2.786</b>	0
		<b>3.582</b>	975
<b><i>Vorderingen</i></b>			
Huurdebiteuren	5.1	<b>1.041</b>	859
Gemeenten	5.2	<b>10</b>	260
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.4	<b>105</b>	105
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	<b>409</b>	0
Overige vorderingen	5.6	<b>11.911</b>	3.452
Overlopende activa	5.7	<b>1.313</b>	1.477
		<b>14.789</b>	6.153
<b><i>Liquide middelen</i></b>			
	6	<b>22.633</b>	8.468
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>41.004</b>	15.596
<b>Totaal activa</b>		<b>839.382</b>	891.725

## PASSIVA

	Toelichting	31 december 2013	31 december 2012
<b>Groepsvermogen</b>			
Eigen vermogen	7.1	120.176	128.157
Aandeel derden	7.2	89	90
		<b>120.265</b>	<b>128.247</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	0	2.572
Voorziening latente belastingverplichting	8.2	616	752
Overige voorzieningen	8.4	259	413
		<b>875</b>	<b>3.737</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/leningen overheid	9.1	7.304	10.403
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.2	576.058	592.735
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	42.909	42.154
Overige schulden	9.4	600	900
		<b>626.871</b>	<b>646.192</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	65.768	87.748
Schulden aan leveranciers	10.2	5.189	5.967
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5	1.083	2.060
Schulden ter zaken van pensioenen	10.6	2	42
Overige schulden	10.7	5.258	2.729
Overlopende passiva	10.8	14.071	15.003
		<b>91.371</b>	<b>113.549</b>
		<b>839.382</b>	<b>891.725</b>

# Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013

(bedragen in tabellen x € 1.000)

	Toelichting	2013	2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	11	57.525	56.511
Opbrengsten servicecontracten	12	3.550	3.135
Overheidsbijdragen	13	153	149
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	14	1.549	-667
Overige bedrijfsopbrengsten	15	980	442
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>63.757</b>	<b>59.570</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	16	20.450	19.725
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	17	10.323	5.653
Erfpacht	18	7	7
Lonen en salarissen	19	3.664	3.880
Sociale lasten	19	469	546
Pensioenlasten	19	588	725
Onderhoudslasten	20	7.939	12.934
Leefbaarheid	21	179	517
Lasten servicecontracten	22	3.575	3.028
Overige bedrijfslasten	23	18.498	11.482
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>65.692</b>	<b>58.497</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-1.935</b>	<b>1.073</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
	24	1.758	-26.291
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	25	1.511	4.897
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	1.865	363
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	25.705	26.823
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-22.329</b>	<b>-21.563</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-22.506</b>	<b>-46.781</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26	-14.101	-80
Resultaat deelnemingen	27	0	-173
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>		<b>-8.405</b>	<b>-46.875</b>
Aandeel derden	28	0	1
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-8.405</b>	<b>-46.874</b>



# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(volgens de indirecte methode, bedragen in tabellen x € 1.000)

	2013	2012
<b>Bedrijfsresultaat conform W&amp;V</b>	<b>-1.935</b>	<b>-10.420</b>
<b>Aanpassingen</b>		
Overige waardeveranderingen	10.323	16.888
Afschrijvingen	20.450	19.725
Mutatie voorzieningen	3.345	5.237
<b>Veranderingen in werkkapitaal</b>		
Vorderingen begin jaar	6.153	3.581
Vorderingen ultimo jaar	14.789 -/-	6.153 -/-
	8.636	-2.573
Correctie transitorische posten	502	0
	8.134	-2.573
Voorraad begin jaar	975	1.213
Voorraad ultimo jaar	3.582 -/-	975 -/-
	-2.607	238
Overboeking vanuit MVA i.o.	2.786	0
	179	238
Schulden ultimo jaar	91.371	10.002
Schulden begin jaar	113.550 -/-	25.510 -/-
	-22.179	-15.508
Correctie transitorische posten	19.165	7.190
	3.014	-8.318
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>21.214</b>	<b>20.777</b>
Ontvangen interest	3.376	5.260
Betaalde interest	-25.705	-26.823
Correctie transitorische posten	-512	6.928
	-22.841	-14.635
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-1.627</b>	<b>6.142</b>
<b>Investerings in MVA en Vastgoedbeleggingen</b>		
Investerings in MVA i.o.	-23.934	-35.034
Investerings in MVA t.d.v.	-237	-717
Investerings Vastgoedbeleggingen i.o.	-24.260	-37.676
	-48.431	-73.427
<b>Desinvesterings in MVA en Vastgoedbeleggingen</b>		
Desinvesterings in MVA in exploitatie	49.181	7.019
Desinvesterings Commercieel vastgoed	29.384	5.692
Desinvesterings Vastgoedbeleggingen i.o.	21.226	11.200
	99.791	23.911
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>51.360</b>	<b>-49.516</b>
<b>Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen</b>		
Stand ultimo jaar	39	0
Stand begin jaar	0 -/-	7.190 -/-
	39	-7.190
Ontvangsten VOV	3.681	8.655
Nieuwe leningen	20.750	56.500
Aflossingen leningen	-60.038	-58.367
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-35.568</b>	<b>-402</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>14.165</b>	<b>-43.776</b>
Eindstand liquide middelen	22.633	8.468
Beginstand liquide middelen	8.468	52.243
	14.165	-43.775

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

(bedragen in tabellen x € 1.000)

	2013	2012
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	-8.405	-46.874
Herwaardering materiële en financiële vaste activa over het boekjaar	408	29.334
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	16	14
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen (2)	424	29.348
<b>Totaalresultaat van de rechtspersoon</b>	<b>-7.981</b>	<b>-17.526</b>

# Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

## Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

## Activiteiten

De activiteiten van Woningbouwvereniging Laurentius (hierna: Laurentius), statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Breda zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

## Verbonden partijen

Laurentius staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen en is statutair en feitelijk gevestigd te Breda, Loevesteinstraat 20, 4834 ED.

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 onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

### Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Zetel	Deelnemingspercentage	Aard
Laurentius Holding B.V.	Breda	100%	Tussenholding
Laurentius WonenBreburg VOF	Tilburg	50%	Vastgoedexploitatie Projectontwikkeling

Onder Laurentius Holding BV ressorteren de volgende entiteiten:

- Laurentius Energie BV te Breda (100%)
- Laurentius Project II BV te Breda (100%)
- Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I Beheer BV te Breda (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda)
- Warm Hartje Eindhoven Beheer BV te Amsterdam-Zuidoost (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda)
- Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I CV te Breda (voor 0,5% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda en voor 49,5% geconsolideerd in Laurentius Participaties BV te Breda)
- Warm Hartje Eindhoven CV te Eindhoven (voor 49% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. en voor 1,0% geconsolideerd in Laurentius Project II BV beiden te Breda)
- Exploitatie Hartje Eindhoven beheer B.V. te Eindhoven (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda)
- Exploitatie Hartje Eindhoven C.V. te Eindhoven (voor 49% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. en voor 1% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda)

- Laurentius Project III BV te Breda (100%)
- Laurentius Project IV BV te Breda (100%)
- Laurentius Project V BV te Breda (100%)
- Laurentius Participaties BV te Breda (100%)
- LW Beheer BV te Breda (50%)
- Schuttershof BV te Terneuzen (voor 50% geconsolideerd in LW Beheer BV te Breda)

#### **Niet-geconsolideerde maatschappijen:**

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Consortium Spoorzone Breda V.O.F.	Breda	20%	Projectontwikkeling

Consortium Spoorzone Breda V.O.F. wordt niet geconsolideerd, omdat geen sprake is van overheersende zeggenschap.

#### **Grondslagen voor de consolidatie**

In de geconsolideerde jaarrekening van Laurentius zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Laurentius.

De belangen in de vennootschappen onder firma en commanditaire vennootschappen kwalificeren als joint-venture op grond van een overeenkomst tot samenwerking met de andere vennoot waarbij niet sprake is van overheersende zeggenschappen door één van de deelnemende partijen. Ten behoeve van het wettelijk inzicht vereiste worden deze belangen proportioneel geconsolideerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Laurentius.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd volgens de grondslagen van Laurentius.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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.

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

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten op zichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste schattingswijzigingen zoals hierna toegelicht.

### **Continuïteit van de activiteiten**

#### **Actuele financiële positie**

De geconsolideerde jaarrekening van Laurentius is opgesteld in mei 2014. Bij de opstelling van de jaarrekening is rekening gehouden met de thans bekende informatie en de voortzetting van het huidige beleid.

Het jaarresultaat over 2013 bedraagt € 8,4 mln negatief. Het bedrijfsresultaat bedraagt ca. € 28,8 mln positief (exclusief afschrijvingen en overige waardeverminderingen). Het verlies wordt met name veroorzaakt door de volgende factoren:

- afschrijvingen op sociaal vastgoed (-/- 20,4 mln)
- de overige waardeveranderingen op het sociaal vastgoed (-/- 10,3 mln)
- niet-gerealiseerde waardeveranderingen van commercieel vastgoed in exploitatie als gevolg van lagere taxatiewaardes (1,2 mln)
- saldo financiële baten en lasten (-/-22,3 mln)

Het eigen vermogen per 31 december 2013 bedraagt 120 mln (2012: 128 mln).

De besluiten volgend uit het Woonakkoord hebben hun uitwerking op de positie van Laurentius. Met name de verhuurderheffingen zorgen voor extra lasten voor de corporatie. Als gevolg van het invoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de mogelijkheid die Laurentius nog heeft om het percentage maximaal redelijk huur op te kunnen trekken naar 90% zorgt ervoor dat Laurentius de verhuurderheffingen grotendeels kan opvangen door huurverhogingen.

#### **Plan van aanpak**

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

gerealiseerd worden. Het Plan van Aanpak is op 10 december 2012 goedgekeurd door het WSW, CFV en BZK.

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

In de huidige situatie en in de toekomst heeft Laurentius geen financiële ruimte om investeringen te doen. Laurentius gaat zich met name richten op het efficiënt en effectief beheren van haar bezit.

Daarnaast zijn in het Plan van Aanpak diverse acties en maatregelen beschreven ter versterking van de interne organisatie. Een groot deel hiervan is inmiddels gerealiseerd.

In 2013 heeft een actualisatie van het Plan van Aanpak plaatsgevonden die een verdere verbetering laat zien van het financiële herstel van Laurentius. Ook de begroting 2014 laat deze tendens zien. Waar in het oorspronkelijke Plan van Aanpak werd uitgegaan van een negatieve ontwikkeling van de operationele kasstromen na aflossingsfictie tot aan 2019 wordt ervan uitgegaan dat in 2016 dit kengetal positief zal uitkomen en in de jaren daarna een verdere positieve ontwikkeling zal doormaken. Ook de ontwikkeling van de solvabiliteit steekt gunstig af tegen het oorspronkelijke plan van aanpak.

De maatregelen in het plan van aanpak zijn in 2013 verder geëffectueerd en ook in 2014 zal hier invulling aan worden gegeven. Ultimo 2013 zijn er nog slechts twee (nieuwbouw)vastgoedprojecten in aanbouw, heeft de herstructurering van de leningportefeuille deels zijn beslag gekregen, heeft een groot deel van de voorgenomen complexgewijze verkopen van het vastgoed plaatsgevonden en zijn er taakstellende bezuinigingen op de onderhoudslasten doorgevoerd.

Met de invoering van de nieuwe organisatiestructuur per 1 juli 2013, waarover in het jaarverslag verslag is gedaan, wordt beoogd de interne organisatie verder te versterken en beter invulling te geven aan het efficiënt en effectief beheren van haar bezit. In november 2013 is het nieuwe managementteam aangetreden met een directeur-bestuurder en twee nieuwe managers voor de twee nieuwe afdelingen Wonen en Bedrijfsvoering. Ultimo 2013 zijn nagenoeg alle nieuw gecreëerde functies ingevuld. Voor het aantrekken van financiering wordt overleg gevoerd met het WSW.

### **Financiering**

Laurentius heeft in 2013 met één partij een leningovereenkomst getekend tot het verstrekken van niet-DAEB financiering. Het gaat om de financiering van een 50% verbinding van Laurentius (Exploitatie Hartje Eindhoven CV). Het hiermee voor Laurentius gepaard gaande bedrag is € 20,8 mln.

In 2013 heeft Laurentius naast de bovengenoemde lening geen andere leningen aangetrokken.

Het WSW heeft eind 2012 een tijdelijke krediet faciliteit van € 100,0 mln, uit hoofde van tijdelijke liquiditeitssteun, verstrekt en geborgd tot 31 december 2014. Laurentius heeft in 2013 het tijdelijke krediet faciliteit terug gebracht tot € 40,0 miljoen ultimo 2013. Gezien veranderende marktomstandigheden heeft het WSW Laurentius verzocht om de herfinanciering van het tijdelijke krediet tot 31 december 2014. De verwachting is dat dit in de tweede helft van 2014 kan worden afgewikkeld. Mocht herfinanciering van dit tijdelijk krediet niet voor eind 2014 zijn gerealiseerd is de verwachting dat het WSW de tijdelijke krediet faciliteit doorzet, echter hierover bestaan geen formele toezeggingen.

### **Liquiditeit**

De actuele liquiditeitsprognose voor 2014 en 2015 laat zien dat de liquiditeitspositie positief blijft, rekening houdend met herfinanciering van het tijdelijk krediet, al dan niet doormiddel van niet-DAEB financiering.

De operationele kasstroom blijft voor de komende tijd positief en relatief constant en voorspelbaar. De uitgaande investeringskasstromen zijn afgenomen tot bijna nihil als gevolg van het stopzetten van voorgenomen (nieuwbouw)vastgoedprojecten. Laurentius is aan het transformeren van een sterk op projectontwikkeling gerichte organisatie naar een meer op beheer gerichte organisatie. De huidige projecten zijn ultimo 2013 afgewikkeld en nieuwe projecten zullen in de komende periode niet meer worden gestart. Als gevolg van mogelijke (complexgewijze) verkopen in 2014 kan de (des-) investeringskasstroom meer positief worden, maar daarmee is in de liquiditeitsprognoses voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden.

Ten aanzien van de financieringskasstroom geldt dat voor 2014 relatief grote aflossingen zijn geprognoseerd en dat Laurentius aan die verplichtingen kan voldoen inclusief de hiermee verband houdende extra rentelasten naast de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen. Dit onder de voorwaarde dat externe financiering wordt aangetrokken waarvoor overleg met het WSW wordt gevoerd.

Laurentius heeft tweemaandelijks overleg met het WSW en CFV over de voortgang van de uitvoering van de maatregelen zoals opgenomen in het Plan van Aanpak. De financiële- en vermogenspositie worden hier ook besproken. Daarnaast wordt het ministerie van BZK regelmatig geïnformeerd. Hiermee worden alle stakeholders in alle openheid betrokken bij de inspanningen van Laurentius.

Bij de waardering van activa en passiva is uitgegaan van de veronderstelling dat het geheel van de werkzaamheden van de organisatie wordt voortgezet, met uitzondering van de investeringsactiviteiten zoals hiervoor beschreven.

Als gevolg van deze omstandigheden bestaat er een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteit van Laurentius. Op basis van de gevoerde gesprekken met het CFV, het WSW en diverse banken over ons Plan van Aanpak alsmede de voortgang daarin verwachten wij dat het WSW faciliteringsvolume zal vrijgeven om de tijdelijke financiering geborgd te herfinancieren voor 31 december 2014. Op basis van voorgaande is het bestuur van mening dat kan worden uitgegaan van de veronderstelling van de continuïteit van Laurentius. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vereniging.

### **Schattingswijzigingen**

Als gevolg van gewijzigde inzichten is met ingang van het boekjaar 2013 gekozen voor een indeling naar financieel complex waar wij vorig jaar op VHE-niveau de verwerking van ons vastgoed in de jaarrekening verwerkten. Het effect hiervan op de herwaarderingsreserve bedraagt -€ 8.382.000,-

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde zijn de parameters en uitgangspunten herzien op basis van geactualiseerde inzichten. De wijzigingen zijn verwerkt als schattingswijziging en nader toegelicht in de toelichting op het sociaal vastgoed in exploitatie.

Als gevolg van de bijstelling van de parameters en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de impairmenttoets op de projecten in ontwikkeling, heeft tevens een herberekening van de onrendabele toppen plaatsgevonden.

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.



Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Laurentius past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Laurentius documenteert de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Laurentius past kostprijs-hedge-accounting toe. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Voor het ineffektieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### **Impact RJ-Uiting 2013-15 'Richtlijn 290: Financiële instrumenten (2013)'**

Op 19 december 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de RJ-Uiting 2013-15 'Richtlijn 290: Financiële instrumenten (2013)' gepubliceerd. Middels deze RJ-Uiting heeft de RJ een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 290. Een van de wijzigingen betreft het scheiden van embedded derivaten. Het scheiden van embedded derivaten van het basiscontract was niet verplicht wanneer de onderneming derivaten op 'kostprijs of lagere reële waarde' verwerkte. Door RJ-Uiting 2013-15 moeten embedded derivaten gescheiden worden van het basiscontract, ongeacht de gekozen waarderingsgrondslag van derivaten, indien wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria. De embedded derivaten worden vervolgens apart in de balans verwerkt. Daarnaast is er verduidelijking gekomen omtrent de bepaling van ineffectiviteit bij toepassing van kostprijs-hedge-accounting en wordt er meer aandacht gevraagd voor de toelichting van liquiditeitsinformatie rondom hedge-accounting.

Deze wijzigingen in RJ 290 zijn van toepassing op boekjaren die op of na 1 januari 2014 beginnen. De RJ beveelt echter eerdere toepassing van de wijzigingen aan 'gezien de maatschappelijke relevantie van adequate financiële verslaggeving rondom financiële instrumenten'.

Laurentius kiest er voor om RJ-Uiting 2013-15 pas vanaf boekjaar 2014 toe te passen. Het te verwachten effect van vervroegde toepassing is marginaal om de volgende redenen:

- Laurentius kent geen embedded derivaten volgens de definitie van RJ290 per 31 december 2013;
- Laurentius past hedge accounting toe waarbij de hedge-relaties volledig effectief zijn op basis van kritische kenmerken;
- Laurentius heeft het liquiditeitsrisico omtrent haar rente derivaten, voor zover aanwezig, reeds toegelicht.

### **Schattingen**

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

### **Vastgoedwaardering**

Laurentius waardeert haar Sociaal vastgoed in exploitatie op actuele waarde, zijnde de laagste van de bedrijfswaarde en de vervangingswaarde. Veelal is dit de bedrijfswaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar. Het commercieel vastgoed waardeert Laurentius op actuele waarde en kent derhalve eveneens belangrijke schattingselementen. De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn nader toegelicht bij de toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans.



### **Verwerking fiscaliteit**

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

Ook met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Laurentius een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die binnen de sector gangbaar is. Echter is deze gangbare fiscale strategie deels nog niet bekrachtigd door de fiscus.

Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 en 2013 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.

## **Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva**

---

### **1. Materiële vaste activa**

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

#### **Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen voor de financiële baten en lasten.

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

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

#### **Verwerking van groot onderhoud**

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

#### **Verplichtingen tot herstel**

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

### **1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie**

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Laurentius kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Laurentius een beleid voert dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal. Laurentius kwalificeert derhalve als vastgoedbeheerder.

Laurentius waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op Product Markt Combinaties (hierna: PMC's). Deze zijn gebaseerd op de indeling naar financieel complex. Laurentius kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar huidige interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Sociaal vastgoed in exploitatie dat naar verwachting (op basis van de geformaliseerde meerjarenbegroting) binnen vijf jaar na balansdatum wordt verkocht, is gewaardeerd op verkoopwaarde rekening houdend met directe verkoopkosten.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief (huurverhoging en/of levensduurverlenging), worden geactiveerd.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond en opstal. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de bedrijfswaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Waardemutaties in de bedrijfswaarde worden als volgt verantwoord:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als

positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn, indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderverslies voor het complex zou zijn verantwoord.

- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

## **1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van, indien van toepassing, een bijzondere waardevermindering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vermogen en wordt op basis van de verhouding eigen vermogen in relatie tot vreemd vermogen toegerekend aan de projecten. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming (in exploitatie) van de complexen.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Kosten voor groot onderhoud en herstel worden volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

## **2. Vastgoedbeleggingen**

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf 1. Materiële vaste activa) zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

## 2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens € 681,02 (2012: € 664,66), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Laurentius waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van:

- de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande lease- en andere contracten en door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruikmakend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt (Discounted Cash Flow-methode, hierna: DCF-methode).

Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de Overige reserves, een reserve ongerealiseerde herwaardering gevormd. De reserve ongerealiseerde herwaardering betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

## 2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Tot en met 30 juli 2013 heeft Laurentius woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Laurentius heeft alleen transacties gedaan die als financieringstransacties moeten worden gekwalificeerd. Laurentius heeft bij verkoop onder voorwaarden een terugkoopplicht. Daarnaast zijn er reguliere verkooptransacties tegen taxatiewaarde gerealiseerd. Deze verkopen zijn onder aftrek van de boekwaarde en kosten verantwoord op de post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
  - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele

waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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'.

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

### **2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de realiseerbare waarde (taxatiewaarde van het object of DCF van exploitatiekasstromen) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Rentetoekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

## **3. Financiële vaste activa**

### **3.2 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Laurentius geldende rente voor langlopende leningen 4,20% (2012:4,24%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief 25%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering op de leningenportefeuille, de ontwikkellocaties, de voor de eerstkomende vijf jaar voor verkoop aangewezen woningen en op de aanwezige compensabele verliezen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen 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.

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

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

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

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

### **3.3 Te vorderen BWS-subsidies**

De onder de financiële vaste activa opgenomen vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woning gebonden Subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen.

De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

## **4. Voorraden**

### **4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **4.2 Overige voorraden**

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

## **5. Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordelingen.



## **6. Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit toegelicht.

## **7. Groepsvermogen en aandeel derden**

Het aandeel derden in het groepsvermogen betreft het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van geconsolideerde maatschappijen. Het aandeel derden in het resultaat van geconsolideerde maatschappijen wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op het groepsresultaat.

## **8. Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en 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 ingeschat.

### **8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Laurentius zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Laurentius rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden door de Raad van Commissarissen.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde of actuele waarde.

De discontering vindt plaats tegen de in de sector gehanteerde rentevoet cf voorschriften CFV (5,25%).

### **8.2 Latente belastingverplichting**

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latenties hebben overwegend een



langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Laurentius geldende gemiddelde rente voor langlopende leningen 4,20% (2012: 4,24%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2013 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

### 8.3 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

#### *Voorziening jubileumuitkering*

De voorziening voor jubileum-uitkeringen omvat de op grond van de cao Woondiensten bepaalde en verplichte jubileum-uitkeringen bij 12,5-, 25- en 40-jarige jubilea van medewerkers. De in de voorziening ingerekende bedragen zijn bepaald voor het huidige personeelsbestand waarbij, op basis van de leeftijd en datum indiensttreding van de medewerkers, de waarschijnlijkheid van betaling van de jubileumuitkeringen is ingeschat. De voorziening is opgenomen tegen de contante waarde, waarbij een rentepercentage van 5% is toegepast.

#### *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 2010 tot en met 2014 een budget van 4.500 euro (op basis van een fulltime dienstverband en een dienstverband op 1-1-2010 van minimaal 5 jaar) voor individuele loopbaanontwikkeling toegekend gekregen. Uit dit budget kunnen uitgaven hiervoor 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.

## 9. Langlopende schulden

### *Leningen overheid en kredietinstellingen*

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de 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 de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is afzonderlijk in de jaarrekening verantwoord onder de kortlopende schulden.

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden komt voort uit onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Laurentius een terugkooprecht kent tegen een prijs die

lager is dan de verwachte reële waarde op het moment van terugkoop, worden aangemerkt als financieringsconstructie. Het is de veronderstelling en het huidige beleid van Laurentius de woning bij deze regeling vanwege bedrijfseconomische redenen terug te kopen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### **Derivaten**

Laurentius maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Laurentius met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

### **10. 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.

## **Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat**

---

### **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.

### **Opbrengstverantwoording algemeen**

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.

### **Bijzondere posten**

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

### **11. Huuropbrengsten**

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum en inkomensafhankelijk gesteld. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg het maximumpercentage 6,5 % (2012: 2,3%). Het maximumpercentage wordt toegepast bij huishoudens met een inkomensgrens boven de € 43.602 en dit percentage bestaat uit inflatie (2,5%), een basishuurverhoging van 1,5% en een inkomensafhankelijke huurverhoging van 2,5%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### **12. Opbrengsten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op

basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **13. Overheidsbijdragen**

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

### **14. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

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

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### **15. Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

### **16. Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) is er sprake van de component opstal. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

### **17. Overige waardeveranderingen (in)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

### **18. Erfpacht**

Erfpacht wordt jaarlijks door de gemeente in rekening gebracht voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken deel uit van de vervaardigingsprijs van het sociaal vastgoed in exploitatie en/of het commercieel vastgoed in exploitatie.

### **19. Lonen, 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 van Laurentius. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

## **20. Pensioenlasten**

Laurentius is aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW), een zelfstandig pensioenfonds waar de pensioenbelangen van de hele sector voor woningcorporaties zijn ondergebracht. De pensioenlasten worden verwerkt volgens de grondslagen van de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

## **21. Onderhoudslasten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

## **22. Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

## **23. Lasten servicecontracten**

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

## **24. Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

## **25. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar. Bij de herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

## **26. Financiële baten en lasten**

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.

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 verkoopklaar 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.

## **27. Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit

voorgaande boekjaren (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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Laurentius heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Laurentius heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2012 en het fiscale resultaat 2012 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt en er aannames zijn gedaan, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### **28. Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan Laurentius toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Laurentius geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

### **29. Aandeel van derden**

Het aandeel van derden is het resultaat in het boekjaar dat niet toekomt aan Laurentius.

## **Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

### 1. Materiële vaste activa

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2013				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	495.226	44.111	6.872	546.209
Cumulatieve herwaarderingen	215.990	0	0	215.990
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-113.904	-35.474	-4.773	-154.151
Boekwaarde per 1 januari 2013	597.312	8.637	2.099	608.048
<i>Mutaties</i>				
Investerings	0	28.760	237	28.997
Desinvesterings	-48.623	0	-753	-49.376
Subsidies	218	0	0	218
Afschrijvingen	-19.949	0	-501	-20.450
Verkoop onder voorwaarden	-1.399			-1.399
Overboekingen	31.225	-36.012	4.787	0
Herclassificatie/herkwalificati	-3.537	0	0	-3.537
Herwaarderingen	-4.533	0	0	-4.533
Overige waardeveranderingen	-8.100	-1.043	-10	-9.153
Totaal mutaties 2013	-54.698	-8.295	3.760	-59.233
31 december 2013				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	468.339	36.860	11.143	516.342
Cumulatieve herwaarderingen	189.724	0	0	189.724
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-115.449	-36.518	-5.284	-157.251
Boekwaarde per 31 december 2013	542.614	342	5.859	548.815

### Herclassificaties / herkwalificaties

Aan de hand van de netto huur per 31 december van het boekjaar (2013 € 681,02) wordt jaarlijks bepaald of woningen die geclassificeerd zijn als sociaal bezit moeten worden geherclassificeerd als commercieel bezit en vice versa. Per 31 december van dit boekjaar zijn er alleen maar woningen geherclassificeerd van sociaal naar commercieel bezit.

De boekwaarde van de geherclassificeerde sociale woningen is overgebracht naar de waardering van het commercieel bezit. Daar zijn de woningen door een taxateur getaxeerd per 31 december van het boekjaar. Het verschil is per woning in de waardering af-of bijgeboekt op de commerciële waardering en in de verlies- en winstrekening opgenomen onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Van het sociale bezit zijn de waarderingsverschillen van de geherclassificeerde woningen afgeboekt. Deze afboeking geschiedt afhankelijk van de aard van de opgebouwde verschillen ten laste van het resultaat of ten laste van het vermogen.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

<b>Sociaal vastgoed in exploitatie:</b>	<b>Afschrijving:</b>
Grond	Geen afschrijvingen
Opstal	Lineair 50 jaar
Overig	Lineair 20 jaar

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

<b>Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie:</b>	<b>Afschrijving:</b>
Wagenpark	Lineair 5 jaar
Hardware	Lineair 3 jaar
Software	Lineair 3 jaar
Kantoorinventaris	Lineair 5 jaar
Kantoorgebouw	Lineair 50 jaar



De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het sociaal vastgoed in exploitatie zijn:

	2013	2012
<b>Jaarlijkse huurverhogingen</b>		
Jaarlijkse huurverhogingen (eerste 5 jaren)		4%
Na 5 jaar		2%
Voor huishoudens tot € 34.085 (eerste 5 jaren)	Inflatie (2,5%) + 1,5%	
Voor huishoudens van € 34.085 tot € 43.602 (jaar 1)	Inflatie (2,5%) + 2,0%	
Voor huishoudens van € 34.085 tot € 43.602 (jaren 2 t/m 5)	Inflatie (2,5%) + 1,5%	
Voor huishoudens boven € 43.602 (jaar 1)	Inflatie (2,5%) + 4,0%	
Voor huishoudens boven € 43.602 (jaren 2 t/m 5)	Inflatie (2,5%) + 1,5%	
Na 5 jaar voor alle huishoudens	Inflatievolgend (2%)	
<b>Huurharmonisatie</b>		
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen meer dan € 43.000)	n.v.t.	100%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen lager dan € 43.000)	n.v.t.	90%
Huurharmonisatie (tot de huurgrens voor het sociaal vastgoed)	90%	n.v.t.
<b>Mutatiegraad</b>	6,5%	6,5%
<b>Huurderving</b>		
Huurderving woningen	1,2%	1,2%
Huurderving maatschappelijk vastgoed	15,9%	15,9%
Huurderving parkeerplaatsen	7,5%	7,5%
Huurderving niet-DAEB woningen	4,3%	4,3%
<b>Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe</b>		459
<b>Dagelijks onderhoud</b>		
Dagelijks onderhoud 2013 (norm, o.b.v. MJOB)	380	
Dagelijks onderhoud 2014 (norm, o.b.v. MJOB)	349	
Dagelijks onderhoud 2015 (norm, o.b.v. MJOB)	341	
Dagelijks onderhoud 2016 (norm, o.b.v. MJOB)	332	
Dagelijks onderhoud 2017 (norm, o.b.v. MJOB)	324	
Dagelijks onderhoud 2018 e.v. (norm, o.b.v. MJOB)	316	
<b>Planmatig onderhoud</b>		
Planmatig onderhoud 2013 (eerste 5 jaar MJOB)	541	
Planmatig onderhoud 2014 (eerste 5 jaar MJOB)	649	
Planmatig onderhoud 2015 (eerste 5 jaar MJOB)	672	
Planmatig onderhoud 2016 (eerste 5 jaar MJOB)	650	
Planmatig onderhoud 2017 (eerste 5 jaar MJOB)	662	
Planmatig onderhoud 2018 e.v. (norm o.b.v. eerste 5 jaar MJOB)	689	
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	602	602
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	3%	3%
Norm exploitatielasten per vhe	OBV werkelijke uitgaven	OBV werkelijke uitgaven
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	3%	3%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond zelfstandige VHE	5000	5000
Restwaarde grond onzelfstandige VHE	2500	2500
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando



## Tabel huuropbrengsten

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud in %	Stijging overige var. lasten in %
2014	3,5%	2%	3%	3%	2%
2015	4%	2%	3%	3%	2%
2016	4%	2%	3%	3%	2%
2017	4%	2%	3%	3%	2%
2018	4%	2%	3%	3%	2%
2019 e.v.	2%	2%	3%	3%	2%

## Tabel verkoopopbrengsten

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

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal verkopen	40	40	40	40	40
Opbrengstwaarde	5.671.000	5.638.000	6.092.000	5.964.000	6.068.000
Oorspronkelijke boekwaarde	902.000	1.089.000	872.000	914.000	921.000

## Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Laurentius.

De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Voor de kosten van planmatig onderhoud is voor de eerste 5 jaar de onderhoudsbegroting gehanteerd. Voor de jaren daarna is gerekend met een normbedrag per woning gebaseerd op de MJOB van de eerste 5 jaar.
- Overige directe exploitatielasten, belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten welke betrekking hebben op het sociaal vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Laurentius heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op sociaal vastgoed.

Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en € 5,59 per €1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief. De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

## Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar, met een minimum bij doorexploiteren van 15 jaar. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbepalingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur.

Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (b.v. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

- De vhe's met een intentie tot sloop/verbetering (besluit is niet formeel genomen) hebben een restant levensduur tot en met het geplande jaar van uitvoering van die sloop/verbetering.

## Restwaarde

De restwaarde is bepaald op basis van de geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode conform de methodiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De standaard ingerekende restwaarde bedraagt 5.000 euro voor een zelfstandige wooneenheid en 2.500 euro voor een niet- zelfstandige wooneenheid. Dit is op basis van een sociale kavelprijs verminderd met verwachte sloopkosten, kosten van uitplaatsing en kosten van bouwrijp maken. De aldus berekende restwaarde is vervolgens geïndexeerd en contant gemaakt.

## Overig

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1.210.396 (2012: € 4.430.427) aan bouwrente geactiveerd.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 839.751.146 (31.12.2012 € 794.977.552). Het onroerende goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 7.301 (31.12.2012: 8.041) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.578.616.000 (31.12.2012 € 1.601.573.000).

## 2. Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2013				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	219.540	43.816	109.404	372.760
Cumulatieve herwaarderingsen	12.440	22.044	0	34.484
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-59.929	-24.560	-58.142	-142.631
Boekwaarde per 1 januari 2012	172.051	41.300	51.262	264.613
<i>Mutaties:</i>				
Investeringsen	-	1.399	10.550	11.949
Desinvesteringsen	-29.740	-	-21.226	-50.966
Overboekingsen	48.511	381	-48.863	29
Herclassificatie/herkwalificatie	3.537	-	-7.604	-4.067
Herwaarderingsen	-1.089	1.766	-	677
Overige waardeverminderingens en terugnemingsen daarvan	-362	-	15.967	15.605
Niet gerealiseerde waardeveranderingens	-1.710	-3.784	-	-5.494
Totaal mutaties 2013	19.147	-238	-51.176	-32.267
31 december 2013				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	241.848	45.596	42.261	329.705
Cumulatieve herwaarderingsen	11.351	23.810	-	35.161
Cumulatieve waardeveranderingens en afschrijvingens	-62.001	-28.344	-42.175	-132.520
Boekwaarde per 31 december 2013	191.198	41.062	86	232.346

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31.12.2013 € 229.697.544 (31.12.2012 € 219.950.000).

### Herclassificaties/herkwalificaties

Aan de hand van de netto huur per 31 december van het boekjaar (2013 € 681,02) wordt jaarlijks bepaald of woningen die geïnclassificeerd zijn als sociaal bezit moeten worden geïnclassificeerd als commercieel bezit en vice versa. Per 31 december van dit boekjaar zijn er alleen maar woningen geïnclassificeerd van sociaal naar commercieel bezit voor € 3.537.000,-.

De boekwaarde van de geïnclassificeerde sociale woningen is overgebracht naar de waardering van het commercieel bezit. Daar zijn de woningen door een taxateur getaxeerd per 31 december van het boekjaar. Het verschil is per woning in de waardering af-of bijgeboekt op de commerciële waardering en in de verlies- en winstrekening opgenomen onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Van het sociale bezit zijn de waarderingsverschillen van de geïnclassificeerde woningen afgeboekt. Deze afboeking geschiedt afhankelijk van de aard van de opgebouwde verschillen ten laste van het resultaat of ten laste van het vermogen.

Daarnaast is voor een bedrag van -/- € 7.604.000,- aan grondposities overgeboekt naar de voorraden als gevolg van gewijzigde planvorming.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

	2013 Slimmer Koop	2012 Slimmer Koop
Aantal verhuureenheden 1 januari	294	236
Verkopen boekjaar	24	58
Terugkopen boekjaar	0	0
<b>Aantal verhuureenheden 31 december</b>	<b>318</b>	<b>0</b>

Bij de contracten gebaseerd op het "Slimmer Koop"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 25%. Daarnaast heeft Laurentius een recht om terug te kopen maar is hier niet toe verplicht. Het aandeel van Laurentius in de waardeontwikkeling van de woning is tussen de 20% en 50%. Laurentius heeft besloten om vanaf het boekjaar 2013 geen woningen onder het label "Slimmer Koop" meer te verkopen. De kopers die onder "Slimmer Koop" in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze als eerste aan Laurentius aan te bieden. Laurentius heeft het recht dit te accepteren of niet.

De actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de prijsindexcijfers woningverkoop van Noord Brabant. Deze indexcijfers zijn 2013: 83,4%, 2012:89,9%, 2011: 96,8% (2010 is 100%).

De actuele waarde van commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de actuele waarde zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- De actuele waarde van commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige extern taxateur. Het commercieel vastgoed wordt gewaardeerd op actuele waarde. De actuele waarde wordt bepaald aan de hand van de discounted-cashflowmethode. De discounted-cashflowbenadering betreft de contante waarde van de kasstromen op basis van betrouwbare schattingen, ondersteund door bepalingen in de bestaande huur- en andere contracten en extern bewijsmateriaal, zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat en gebruikmakend van een disconteringsvoet, die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt. Op het totaal van de contant gemaakte toekomstige kasstromen worden de verwachte transactiekosten in mindering gebracht.
- De actuele waarde van het commercieel vastgoed met betrekking tot het bedrijfsmatig onroerend goed is bepaald op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode. De actuele

waarde op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode wordt berekend met behulp van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten). De huurwaarde wordt bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is onder meer gebaseerd op marktomstandigheden, economische omstandigheden, locatie en kwaliteit van het object.

Het gehele bezit is ten behoeve van het verslagjaar 2013 getaxeerd. Jaarlijks zal 1/3e deel van het vastgoed worden getaxeerd door een ter zake deskundig extern taxateur, hetgeen betekent dat elk derde deel van het commercieel vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar wordt getaxeerd.

### 3. Financiële vaste activa

#### 3.2 Latente belastingvordering(en)

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	€ 3.251	€ 2.822
Overige mutaties	€ 13.966	€ 429
<b>Totaal belastinglatenties</b>	<b>€ 17.217</b>	<b>€ 3.251</b>

De overige mutaties in de Latente belastingvordering(en) worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het (verwachte) fiscale resultaat over 2013 van +/- € 55,9 miljoen. Dit levert een latent te vorderen vennootschapsbelasting op van € 13,9 miljoen. De overige mutaties hebben betrekking op het verschil in fiscale behandeling van de verkopen onder voorwaarden ten opzichte van de commerciële behandeling en het waarderingsverschil in de leningen vanuit fiscaal en commercieel oogpunt. De onder de financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 3,15 % en hebben een gemiddelde looptijd van 6 jaar. De nominale waarde van de latenties voor compensabel verlies, verkopen VOV en leningen bedraagt circa € 15,864 miljoen. De post heeft betrekking op langlopende leningen, verkopen VOV en de fiscaal compensabele verliezen.

De nominale waarde waarover de latentie ten aanzien van de langlopende leningen wordt berekend, bedraagt € 13,0 miljoen (31.12.2012: € 13,0 miljoen). Van het opgenomen bedrag voor de latentie heeft € 3,16 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op vastgoed en bedragen nominaal ca. € 670 miljoen (2012: € 556 miljoen). Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

#### 3.3 Te vorderen BWS-subsidies

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
1 januari		
Te vorderen BWS-subsidie	16	326
Bij: kortlopend deel	<u>202</u>	<u>24</u>
Te vorderen BWS-subsidie incl. vlottend deel	<u><u>218</u></u>	<u><u>350</u></u>
<i>Mutaties</i>		
Bij: toevoeging rente	11	16
Af: ontvangen BWS-subsidie	-223	-148
Overige mutaties	<u>-6</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u><u>-218</u></u>	<u><u>-132</u></u>
31 december		
Te vorderen BWS-subsidie	0	16
Bij: kortlopend deel	<u>0</u>	<u>202</u>
Te vorderen BWS-subsidie incl. vlottend deel	<u><u>0</u></u>	<u><u>218</u></u>

## 4. Voorraden

### 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Vervaardigingsprijs	796	975
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>796</u></u>	<u><u>975</u></u>

#### *Toelichten Vastgoed bestemd voor de verkoop:*

Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 5 stuks. De verwachting is al deze woningen in 2014 worden verkocht. De totaal verwachte opbrengstwaarde is € 796.000. De boekwaarde (aanschafwaarde) bedraagt € 871.000.

### 4.2 Overige voorraden

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Saldo per 1 januari	0	0
Overboeking vanuit projecten	<u>4.676</u>	<u>0</u>
	4.676	0
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>-1.890</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>2.786</u></u>	<u><u>0</u></u>

Dit betreft de grondposities die vanwege gewijzigde planvorming zijn overgekomen van vastgoed in ontwikkeling. Deze zijn gewaardeerd tegen de verwachte realiseerbare waarde.

## 5. Vorderingen

	<u>31 december 2013</u>		<u>31 december 2012</u>	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	1.041	0	859	63
Gemeenten	10	0	260	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	105	0	105	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	409	0	0	0
Overige vorderingen	11.911	19	3.452	0
Overlopende activa	<u>1.313</u>	<u>0</u>	<u>1.477</u>	<u>0</u>
	<u><u>14.789</u></u>	<u><u>19</u></u>	<u><u>6.153</u></u>	<u><u>63</u></u>

### 5.1 Huurdebiteuren

	2013	2012
Huurdebiteuren	€ 1.560	€ 1.281
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-€ 519	-€ 422
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 1.041</b>	<b>€ 859</b>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2013 is 1,50% van de huren en vergoedingen (2012: 1,47%). Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	€ 422	€ 80
Dotatie ten laste van de exploitatie	€ 175	€ 395
Afgeboekte oninbare posten	-€ 78	-€ 53
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 519</b>	<b>€ 422</b>

### 5.2 Gemeenten

	2013	2012
Vorderingen op gemeente Breda	€ 10	€ 260
<b>Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december</b>	<b>€ 10</b>	<b>€ 260</b>

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

### 5.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2013	2012
Consortium Spoorzone Breda VOF	€ 105	€ 105
<b>Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>€ 105</b>	<b>€ 105</b>

Er zijn geen nadere zekerheden gesteld omtrent deze vordering.

### 5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2013	2012
Omzetbelasting	€ 6	€ 0
Vennootschapsbelasting	€ 403	€ 0
<b>Totaal belastingen en premies per 31 december</b>	<b>€ 409</b>	<b>€ 0</b>



## 5.6 en 5.7 Overige vorderingen en overlopende activa

	2013	2012
Overige vorderingen	€ 11.911	€ 3.452
Te ontvangen exploitatiebijdrage	€ 0	€ 87
Overige overlopende activa	€ 1.313	€ 1.390
<b>Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december</b>	<b>€ 13.224</b>	<b>€ 4.929</b>

De overige vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit te vorderen kapitaal op Amvest, de mede-vennoot in Exploitatie Hartje Eindhoven C.V.

De overlopende activa kennen een verwachte looptijd van minder dan één 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.

## 6. Liquide middelen

	2013	2012
Bank	€ 22.633	€ 8.468
<b>Totaal liquide middelen per 31 december</b>	<b>€ 22.633</b>	<b>€ 8.468</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## 7. Groepsvermogen

### 7.1 Overige reserves

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in gerealiseerd groepsvermogen en niet-gerealiseerd groepsvermogen.

Het verloop van het gerealiseerde groepsvermogen (exclusief aandeel derden ad € 89.000) is als volgt:

	2013	2012
	€	€
Stand per 1 januari	128.157	145.683
Gevolgen stelselwijziging	0	0
Stand per 1 januari	128.157	145.683
Uit resultaatbestemming	-8.405	-46.874
Overige mutaties	424	29.348
Stand per 31 december	120.176	128.157

Het verloop van het niet-gerealiseerde groepsvermogen en de algemene reserves is als volgt:

	Herwaarderings-reserve sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve commercieel vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal herwaarderings-reserve	Algemene reserves	Totaal eigen vermogen
Boekwaarde per 1 januari 2012	€ 208.524	€ 14.206	€ 18.623	€ 241.353	-€ 95.670	€ 145.683
Realisatie door afschrijving	-€ 8.532	€ 0	€ 0	-€ 8.532	€ 0	-€ 8.532
Realisatie uit hoofde van verkoop	-€ 1.768	-€ 1.893	€ 0	-€ 3.661	€ 0	-€ 3.661
Toename uit hoofde van stijging van de actuele waarde	€ 37.506	€ 0	€ 0	€ 37.506	€ 0	€ 37.506
Afname uit hoofde van daling van de actuele waarde	-€ 18.573	-€ 2.080	-€ 680	-€ 21.333	€ 0	-€ 21.333
Herclassificaties/herkwalificaties	-€ 1.181	€ 2.149	€ 4.101	€ 5.069	€ 0	€ 5.069
Resultaat boekjaar	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 46.875	-€ 46.875
Overige mutaties	€ 0	€ 58	€ 0	€ 58	€ 20.241	€ 20.299
<b>Boekwaarde per 31 december 2012</b>	<b>€ 215.976</b>	<b>€ 12.440</b>	<b>€ 22.044</b>	<b>€ 250.460</b>	<b>-€ 122.304</b>	<b>€ 128.156</b>
Aanpassing voor complexgewijze waardering	-€ 6.694	-€ 1.688	€ 0	-€ 8.382	€ 0	-€ 8.382
Boekwaarde per 1 januari 2013	€ 209.282	€ 10.752	€ 22.044	€ 242.078	-€ 122.304	€ 119.774
Realisatie door afschrijving	-€ 10.041	€ 0	€ 0	-€ 10.041	€ 0	-€ 10.041
Realisatie uit hoofde van verkoop	-€ 5.833	-€ 1.392	€ 0	-€ 7.225	€ 0	-€ 7.225
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	€ 16.394	€ 2.324	€ 0	€ 18.718	€ 0	€ 18.718
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-€ 19.350	-€ 293	-€ 2.655	-€ 22.298	€ 0	-€ 22.298
Herclassificaties/herkwalificaties	-€ 863	€ 791	€ 1.766	€ 1.694	€ 0	€ 1.694
Resultaat boekjaar	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 8.405	-€ 8.405
Overige mutaties	€ 105	€ 0	€ 0	€ 105	€ 27.853	€ 27.958
<b>Boekwaarde per 31 december 2013</b>	<b>€ 189.694</b>	<b>€ 12.182</b>	<b>€ 21.155</b>	<b>€ 223.031</b>	<b>-€ 102.856</b>	<b>€ 120.175</b>

## 7.2 Aandeel derden

	2013	2012
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	90	88
Aandeel derden in het resultaat	-1	2
Boekwaarde per 31 december	<u>89</u>	<u>90</u>

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2013	2012
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.572	10.788
Dotaties	0	847
Onttrekkingen	-2.572	-9.063
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>2.572</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings is overwegend kortlopend van aard.

## 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	752	403
Dotaties	-136	349
Boekwaarde per 31 december	<u>616</u>	<u>752</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Een bedrag van € 92.000 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 m.b.t. langlopende leningen wordt berekend bedraagt € 1,77 miljoen.

## 8.4 Overige voorzieningen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	413	420
Dotaties	43	62
Uitgaven	-122	-13
Vrijval	-75	-51
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0	-5
Boekwaarde per 31 december	<u>259</u>	<u>413</u>

De overige voorzieningen zijn getroffen voor jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkeling. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 15.925 binnen een jaar wordt besteed.

## 9. Langlopende schulden

### 9.1 en 9.2 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

	2013	2012
	€	€
<i>Schuld/leningen overheid</i>		
Boekwaarde per 1 januari	10.695	10.974
Af: aflossingen	-292	-279
Boekwaarde per 31 december	<u>10.403</u>	<u>10.695</u>
Kortlopende schulden < 1 jaar	3.099	292
Langlopende schulden > 1 jaar	7.304	10.403
	<u>10.403</u>	<u>10.695</u>
 <i>Schuld/leningen kredietinstellingen</i>		
Boekwaarde per 1 januari	680.483	681.770
Bij: nieuwe leningen	58.250	56.500
Af: aflossingen	-96.946	-57.787
Boekwaarde per 31 december	<u>641.787</u>	<u>680.483</u>
Kortlopende schulden < 1 jaar	65.729	87.748
Langlopende schulden > 1 jaar	576.058	592.735
	<u>641.787</u>	<u>680.483</u>
 Schuld/leningen overheid	10.403	10.695
Schuld/leningen kredietinstellingen	641.787	680.483
<i>Totaal schuld/leningen</i>	<u>652.190</u>	<u>691.178</u>

Renteper- centages	€	Renteherziening-periode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	48.900	van 1 tot 3 maanden	30.884	< 1 jaar (kortlopend)	68.828
0% - 1%	40.000	van 3 tot 6 maanden	6.099	van 1 tot 5 jaar	123.958
2% - 3%	18.048	van 6 maanden tot 1 jaar	18.640	van 5 tot 10 jaar	199.205
3% - 4%	159.896	van 1 tot 5 jaar	61.285	van 10 tot 15 jaar	71.838
4% - 5%	345.505	van 5 tot 10 jaar	224.723	van 15 tot 20 jaar	38.515
5% -6%	32.194	> 10 jaar	310.559	> 20 jaar	149.846
> 6%	7.647				0
	652.190		652.190		652.190

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet 4,20% van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen (2012: 4,24%).

In 2013 zijn 2 nieuwe leningen opgenomen voor een bedrag van € 41,5 miljoen in Exploitatie Hartje Eindhoven CV. De leningen hebben een looptijd van 7 jaar. Hiervan is 50% (20,75 miljoen) in de consolidatie meegenomen.

Voor 2014 geldt een aflossingsverplichting (korter dan een jaar) per balansdatum van circa 68,8 miljoen euro. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de leningportefeuille voor 14,5 miljoen euro. Daarnaast lopen 3 leningen van de BNG met een restaflossing van 11,5 miljoen euro en 1 lening van de Gemeente Breda met een restaflossing van 2,8 miljoen euro af.

Per 31 december heeft Laurentius twee flexleningen voor een totaal bedrag van 40,0 miljoen euro welke geborgd zijn via het WSW (tijdelijke liquiditeitssteun). Met het WSW is afgesproken het per balansdatum opgenomen bedrag, zijnde 40,0 miljoen euro, in 2014 af te lossen.

### 9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	42.154	34.758
Boekwaarde per 1 januari	<u>42.154</u>	<u>34.758</u>
<i>Mutaties</i>		
Saldo aan- en verkopen	3.546	8.655
Afwaarderingen	<u>-2.791</u>	<u>-1.259</u>
Saldo mutaties	<u>755</u>	<u>7.396</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	42.154
Vermeerderingen/verminderingen	<u>42.909</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>42.909</u>	<u>42.154</u>

### 9.4 Overige schulden

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	900	1.200
Af: aflossingen	<u>-300</u>	<u>-300</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>600</u>	<u>900</u>

### 10. Kortlopende schulden

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	65.768	87.748
Schulden aan leveranciers	5.189	5.967
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.083	2.060
Schulden ter zake van pensioenen	2	42
Overige schulden	5.258	2.729
Overlopende passiva	<u>14.071</u>	<u>15.003</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>91.371</u>	<u>113.549</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.

### 10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	65.729	87.748
Overige schulden aan kredietinstellingen	<u>39</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u><u>65.768</u></u>	<u><u>87.748</u></u>

### 10.2 Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	<u>5.189</u>	<u>5.967</u>
---------------------------	--------------	--------------

### 10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffing en premies sociale verzekeringen	100	126
Omzetbelasting	983	1.928
Diverse posten	<u>0</u>	<u>6</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u><u>1.083</u></u>	<u><u>2.060</u></u>

### 10.6 Schulden terzake van pensioenen

Schulden terzake van pensioenen	<u>2</u>	<u>42</u>
	<u><u>2</u></u>	<u><u>42</u></u>

## 10.7 Overige schulden

	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
Schulden aan gemeente	4.060	1.462
Overige schulden	1.198	1.268
Totaal overige schulden	<u>5.258</u>	<u>2.730</u>

## 10.8 Overlopende passiva

Niet vervallen rente	11.321	11.833
Vooruitontvangen huren	542	637
Nog te verrekenen servicekosten	549	648
Overige overlopende passiva	1.659	1.885
Totaal overlopende passiva	<u>14.071</u>	<u>15.003</u>

## Financiële instrumenten

Laurentius maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

In 2006 zijn vier swaps afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) voor in totaal 30.000.000 euro met vaste rentepercentages variërend van 4,14 tot 4,54 procent. In 2011 is één swap van 5.000.000 euro vervallen en in 2012 is nog een swap vervallen van 10.000.000 euro. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Laurentius met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31.12.2013 € 3.087.074 negatief (31.12.2012: € 4.119.000 negatief). Er zijn geen risico's voor Laurentius tot bijstorting omdat de BNG deze verplichting in haar bepalingen niet kent. Laurentius is niet voornemens om deze swapcontracten te gaan verkopen.

## Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Laurentius staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW;
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption;
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.



### 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 de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

### Hedge-instrumenten

Laurentius maakt gebruik van 2 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).

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2013 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde. Ook de resterende looptijden en de startdatum van de derivaten zijn uit dit overzicht af te leiden:

Interest rate swap	Interest % (te ontvangen)	Interest % (te betalen)	Tegenpartij	Startdatum	Einddatum	Nominale waarde	Boekwaarde (in balans)	Marktwaarde 31-12-2013
1e payer swap*	3-maands Euribor	4,500%	BNG	01-09-2006	03-09-2020	5.000.000	0	-954.229
2e payer swap*	3-maands Euribor	4,540%	BNG	01-09-2006	03-09-2022	10.000.000	0	-2.132.845
<b>Totaal</b>						<b>15.000.000</b>		<b>-3.087.074</b>

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

### Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### **Algemeen**

De belangrijkste financiële risico's waaraan Laurentius onderhevig is, zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Laurentius is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. Laurentius maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Laurentius neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

### **Marktrisico**

Laurentius beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

### **Valutarisico**

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

### **Prijrisico**

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

### **Renterisico**

Laurentius loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Laurentius risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft Laurentius renteswaps afgesloten, zodat zij vaste rente ontvangt en variabele rente betaalt.

### **Kredietrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

### **Liquiditeitsrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Laurentius aan haar tegenpartijen, ongeacht of dit crediteuren of financiële verplichtingen zijn. Laurentius heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij aan haar verplichtingen kan voldoen, door middel van het aantrekken van geldleningen en het gebruikmaken van variabele rollover-leningen.

## **Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen**

### ***(Forensische) onderzoeken***

In 2012 en 2013 hebben forensisch onderzoekers onderzoek verricht naar een aantal vastgoedtransacties die in het verleden hebben plaatsgevonden en is onderzoek verricht naar de handelwijze van de voormalig directeur-bestuurder en de voormalige Raad van Commissarissen van Laurentius. Het Openbaar Ministerie is bezig te onderzoeken of strafrechtelijke vervolging plaats dient te vinden. Laurentius houdt zich het recht voor gelden te vorderen als daar aanleiding voor is.

Laurentius inventariseert haar mogelijkheden tot het overgaan naar juridische procedures en wordt in de toekomst mogelijk betrokken bij nieuwe (rechts)zaken. De financiële gevolgen van claims die mogelijk tegen Laurentius worden aangespannen en die mogelijk door Laurentius aan derden worden opgelegd zijn, vanwege het onzekere karakter hiervan en op grond van de informatie die thans beschikbaar is en na raadpleging van juridisch adviseurs, nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het huidige bestuur van Laurentius heeft alles in het werk gesteld om voornoemde maatregelen die leiden tot een getrouw beeld van het vermogen en resultaat te bewerkstelligen.

### ***Lopende claims en procedures***

Als gevolg van het Plan van Aanpak heeft Laurentius haar projectontwikkeling stopgezet en bestaande grondposities afgewaardeerd. In het kader van het stopzetten van een aantal contracten zijn door de tegenpartij claims ingediend welke, na ingewonnen juridisch advies, worden betwist. De verwachting is dat dit niet tot uitstroom van middelen zal leiden. Door Laurentius zijn tegenclaims ingediend voor ca. € 1 miljoen, welke uit voorzichtigheid niet zijn gewaardeerd in de jaarrekening 2013.

### ***Vastgoedprojecten***

Als gevolg van het stopzetten van lopende of nog te starten vastgoedprojecten wordt rekening gehouden met te ontvangen claims van projectontwikkelaars, aannemers en afnemende partijen.

### ***Verplichtingen planmatig onderhoud***

Per 31 december 2013 zijn ten behoeve van planmatig onderhoud verplichtingen aangegaan voor een bedrag van ca. € 736.000 (31.12.2012: € 1.140.000).

### ***Bankgaranties***

Laurentius heeft per 31 december 2013 vijf bankgaranties ten gunste van gemeenten en één ten gunste van Essent verstrekt voor een totaal bedrag van € 349.300 (31.12.2012: € 415.800).

### ***Kredietfaciliteit***

Laurentius heeft per 31 december 2013 geen kredietfaciliteit bij de banken lopen (2012: € 5.000.000).

### ***Leasecontracten***

Laurentius heeft per balansdatum voor 2 auto's leasecontracten afgesloten. De gemiddelde looptijd van de 2 contracten bedraagt 8,32 maanden. De totale leaseverplichting bedraagt 39.053 euro, waarvan 15.337 euro voor 2013.

### ***WSW-obligoverplichting***

Per 31 december 2013 heeft Laurentius een obligoverplichting jegens WSW (3,85%) ten bedrage van € 26.433.551 (31.12.2012: € 24.192.000) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling. Laurentius heeft per balansdatum een bedrag aan leningen geborgd via het WSW groot € 630.213.000 (2012: € 721.322.000). 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.

### **Heffing saneringsfonds**

Laurentius zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 5 mln moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodleidende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

### **Aansprakelijkheid schulden VOF**

Laurentius is van rechtswege mede aansprakelijk voor alle door de VOF Laurentius WonenBregburg aangegane verplichtingen.

### **Letters of comfort**

Laurentius heeft op 25 mei 2011 een zogenaamde letter of comfort afgegeven waarin zij verklaart dat zij Laurentius Holding BV, Laurentius/WonenBregburg VOF ten minste tot en met 31 december 2012 zal blijven voorzien van liquide middelen zodat deze vennootschappen aan hun langlopende en kortlopende verplichtingen kunnen blijven voldoen. Laurentius Holding BV heeft op 25 mei 2011 eenzelfde letter of comfort afgegeven met betrekking tot Laurentius Project II BV, Laurentius Project III BV, Laurentius Project V BV, Laurentius Participaties BV en Laurentius Energie BV. Op 12 maart 2012 heeft Laurentius Holding BV eveneens voor Laurentius Project IV BV eenzelfde letter of comfort afgegeven tenminste tot en met 31 december 2012.

### **Reorganisatie**

Per balansdatum zijn de financiële effecten van de in 2013 doorgevoerde reorganisatie verwerkt en afgewikkeld. Om die reden is er geen reorganisatievoorziening opgenomen.

### **Wet Ketenaansprakelijkheid**

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

### **Recht van hypotheek**

Het WSW heeft per maart 2013 een recht van hypotheek gevestigd van ca. € 1,0 miljard op alle onroerende zaken, voor zover niet benodigd voor het aantrekken van niet-DAEB financiering, een en ander zoals vermeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming van het WSW waaraan Laurentius zich heeft verbonden.

### **Hypotheekrecht Willemskwartier**

Op de grondpositie Willemskwartier te Tilburg heeft Laurentius een hypotheekrecht voor een bedrag van € 14,5 miljoen.

### **Externe financiering**

De voor 50% in Laurentius Holding BV geconsolideerde entiteit Exploitatie Hartje Eindhoven C.V. heeft in 2013 externe financiering aangetrokken bij de Deutsche Hypothekenbank voor een bedrag van € 41,5 mln. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen is een eerste hypotheekrecht op het onroerend goed in deze deelneming gevestigd voor een bedrag van € 41.500.000,- en is een eerste pandrecht op alle huurinkomsten en verzekeringspenningen gevestigd die voor het onroerend goed worden ontvangen.

### **Toezichtbelemmerende bepalingen**

De ministeriële richtlijn voor derivaten bevat aanwijzingen voor 'toezichtbelemmerende bepalingen'. Laurentius heeft de contracten voor financiële instrumenten beoordeeld. Uit deze beoordeling komt naar voren dat in elk van beide contracten één toezichtbelemmerende bepaling is opgenomen. De ministeriële richtlijn schrijft voor dat Laurentius een plan van aanpak moet opstellen om deze contracten af te bouwen. Hierover is Laurentius in overleg met de externe toezichthouder. Het afbouwen van deze contracten kan leiden tot het moeten verrekenen van een eventuele negatieve marktwaarde. In hoeverre dit daadwerkelijk gaat leiden tot een uitstroom van middelen is afhankelijk van de ontwikkeling van de markttrente en de looptijd van de onderliggende contracten.

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

### 11. Huuropbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	57.423	55.402
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.092	2.501
	<u>59.515</u>	<u>57.903</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.990	-1.392
Totaal huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	<u><u>57.525</u></u>	<u><u>56.511</u></u>
Breda en omgeving	48.712	47.399
Oirschot/OostWest Middelbeers.	2.567	5.051
Overig	6.246	4.061
Totaal huuropbrengsten	<u><u>57.525</u></u>	<u><u>56.511</u></u>

### 12. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	3.563	3.144
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	13	9
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>3.550</u></u>	<u><u>3.135</u></u>
Breda en omgeving	3.497	2.977
Oirschot/OostWest Middelbeers.	53	158
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>3.550</u></u>	<u><u>3.135</u></u>

### 13. Overheidsbijdragen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	153	149
Totaal overheidsbijdragen	<u>153</u>	<u>149</u>

### 14. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

#### *Sociaal vastgoed in exploitatie*

Opbrengst verkopen bestaand bezit	48.579	17.432
Opbrengst verkoop kantoorgebouw	2.054	0
Af: direct toerekenbare kosten	-117	-116
Af: boekwaarde verkopen bestaand bezit	-48.623	-18.034
Af: boekwaarde verkoop kantoorgebouw	<u>-675</u>	<u>0</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie	<u>1.218</u>	<u>-718</u>

#### *Commercieel vastgoed in exploitatie*

Opbrengst verkopen bestaand bezit	29.860	5.748
Af: direct toerekenbare kosten	-129	-5
Af: boekwaarde	<u>-29.385</u>	<u>-5.692</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie	<u>346</u>	<u>51</u>

#### *Verkoopopbrengsten vanuit projecten:*

Opbrengst verkopen projecten	22.112	0
Af: vervaardigingskosten	<u>-21.226</u>	<u>0</u>
Bruto marge	886	0
Af: direct toerekenbare kosten	-886	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	<u>-15</u>	<u>0</u>
Totaal verkoopresultaat projecten	<u>-15</u>	<u>0</u>

Totaal nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>1.549</u>	<u>-667</u>
---	--------------	-------------

## 15. Overige bedrijfsopbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Ontvangen administratiekosten/inschrijfgelden	32	59
Ontvangen vergoeding communicatieapparatuur	75	67
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>873</u>	<u>316</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u><u>980</u></u>	<u><u>442</u></u>

## 16. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Sociaal vastgoed in exploitatie	19.949	19.278
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>501</u>	<u>447</u>
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<u><u>20.450</u></u>	<u><u>19.725</u></u>

## 17. Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Materiële vaste activa	8.311	4.896
Vastgoedbeleggingen	<u>122</u>	<u>758</u>
Totaal overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<u><u>10.323</u></u>	<u><u>5.653</u></u>

*Dit kan als volgt worden gespecificeerd:*

Afboeking voorbereidingskosten sociaal bezit i.o.	0	1.323
Afboeking voorbereidingskosten vastgoedbeleggingen	0	73
Aanvullende ORT sociaal vastgoed i.o.	1.043	924
Nagekomen kosten opgeleverde projecten sociaal bezit	0	56
Afwaardering marktwaarde vastgoedbeleggingen i.o.	65	0
Opwaardering marktwaarde vastgoedbeleggingen i.o.	0	-34
Afwaardering bedrijfswaarde sociaal vastgoed	9.839	2.106
Afboeking onrendabele na-investering sociaal vastgoed	0	833
Afboeking onrendabele na-investering vastgoedbeleggingen	57	719
Afwaardering grondpositie	1.891	0
Vrijval voorziening onrendabele top	<u>-2.572</u>	<u>-346</u>
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<u><u>10.323</u></u>	<u><u>5.653</u></u>

## 18. Erfpacht

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Erfpacht gemeente Breda	<u>7</u>	<u>7</u>
Totaal erfpacht	<u><u>7</u></u>	<u><u>7</u></u>



## 19. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Lonen en salarissen	3.664	3.880
Sociale lasten	469	546
Pensioenlasten	<u>588</u>	<u>725</u>
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u><u>4.721</u></u>	<u><u>5.151</u></u>

31.12.2013

### FTE's

Directeur-bestuurder	1,00
Staf	8,60
Controller	1,00
<i>Afdeling Wonen</i>	
Manager Wonen	1,00
Interactieve Communicatie	0,67
Bedrijfsbureau vastgoed	4,47
Vastgoedprojecten	4,85
Kwartiermaker Wonen	0,89
Klant Contact Centrum	4,33
Wijkteam Noordwest	4,72
Wijkteam Noordoost	3,67
Wijkteam Zuidoost	3,47
Wijkteam Zuidwest	4,22
<i>Afdeling Bedrijfsvoering</i>	
Manager Bedrijfsvoering	1,00
Planning & Control	3,00
Financiële administratie	3,25
Huuradministratie	4,03
ICT	2,00
Totaal	<u><u>56,17</u></u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## Directiesalarissen

Over 2013 heeft het directieteam de volgende beloning ontvangen:

Functie	Honorarium	Belastbaar loon	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal
M. Th. Dubbeldam <sup>1</sup>		€ 14.839	€ 4.452	€ 19.291
A.F.M. Heintjes (directeur Klant en Markt) <sup>2</sup>		€ 157.184	€ 19.597	€ 176.781
J.M.A. Peijen (directeur Financiën en Vastgoedprojecten) <sup>3</sup>		€ 218.940	€ 36.579	€ 255.519
K. Rosielle (directeur-bestuurder a.i.) <sup>4</sup>	€ 245.080			

<sup>1</sup> Mevrouw Dubbeldam is per 1 november 2013 in dienst getreden.

<sup>2</sup> De heer Heintjes is per 15 juli 2013 ontslagen. In het belastbaar loon is een door de kantonrechter toegekende ontslagvergoeding van €75.000,- opgenomen

<sup>3</sup> De heer Peijen is per 15 oktober 2013 ontslagen. In het belastbaar loon is een door de kantonrechter toegekende ontslagvergoeding van €75.000,- opgenomen.

<sup>4</sup> Het honorarium van de interim-functionaris betreft de kosten gebaseerd op urenverklaringen exclusief btw en inclusief de vergoeding voor de met de inhuur verband houdende lasten zoals reis- en verblijfkosten. Mevrouw Rosielle heeft haar werkzaamheden voor Laurentius per 6 november 2013 beëindigd.

De totale bezoldiging inclusief BTW voor de zittende RvC-leden bedraagt € 26.056. De heren Pijlman en Bloemink, behorende tot de huidige RvC, hebben voorheen als interim leden van de RvC bij Laurentius opgetreden.

## WNT

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. In deze nieuwe wet zijn regels vastgelegd over de maximale bezoldiging van bestuurders en topfunctionarissen in de (semi)publieke sector. Jaarlijks wordt de WNT-norm vastgesteld in een ministeriële regeling.

### Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen - met dienstbetrekking

Naam	Functie(s)	Beloning	Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	Totale bezoldiging	Pro rata bezoldigingsmaximum	Duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
M.Th. Dubbeldam	Directeur-bestuurder	16.135	-	19.378	38.204	61	1,00
J. Peijen*	Directeur Financiën en Vastgoedprojecten	147.033	8.011	181.899	180.374	288	1,00
A. Heintjes*	Directeur Klant en Markt	84.426	1.699	100.370	122.755	196	1,00

\* Gewezen functionarissen

J. Peijen is per 1 mei 1981 in dienst gekomen en per 15 oktober 2013 is zijn arbeidsovereenkomst van rechtswege ontbonden met toekenning van een ontslagvergoeding. Hij valt derhalve onder het overgangsrecht.

Naam	Functie(s)	Beloning	Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	Totale bezoldiging	Pro rata bezoldigingsmaximum	Duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
C.W.P. Pijlman*	Voorzitter RvC	5.104	-	5.104	9.441	202	1,00
G.F. Bloemink*	Lid RvC	4.012	-	4.012	6.326	202	1,00
V.C.A. Reijers	Lid RvC	4.071	-	4.071	6.326	202	1,00
D.S.N. Bakker-van den Berg	Lid RvC	4.123	-	4.123	6.326	202	1,00
B.J.H. Straatman	Lid RvC en vice-voorzitter	4.092	-	4.092	7.591	202	1,00

### Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen - zonder dienstbetrekking

Naam	Functie(s)	Totale bezoldiging	Pro rata bezoldigingsmaximum	Duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
K. Rosielle	Directeur-bestuurder a.i.	245.080	172.026	309	0,88

Mevrouw Rosielle is per 25 juni 2012 als Directeur-bestuurder a.i. benoemd en valt derhalve onder het overgangsrecht.

### Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - zonder dienstbetrekking

Naam	Functie(s)	Totale bezoldiging	Duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)
K. Parie	Voorzitter RvC a.i.	23.506	163
G.F. Bloemink	Lid RvC a.i.	9.381	163
C.W.P. Pijlman	Lid RvC a.i.	8.384	163

De interim RvC leden zijn nieuw benoemd per 1 augustus 2012 en vallen derhalve onder het overgangsrecht tot en met 12 juni 2013. Vervolgens zijn de heren Bloemink en Pijlman herbenoemd per 13 juni 2013 in de reguliere Raad van Commissarissen en vanaf dat moment worden zij beloond in overeenstemming met de dan geldende WNT-normering.

### Uitkeringen bij einde dienstverband topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen

Naam	Functie(s)	Jaar waarin dienstverband is beëindigd	Uitkeringen bij einde dienstverband
J. Peijen	Directeur Financiën en Vastgoedprojecten	2013	75.000
A. Heintjes	Directeur Klant en Markt	2013	75.000

### **Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording**

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. Laurentius herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

Er heeft in 2013 voor (gewezen) bestuurders en (gewezen) toezichthouders een afdracht van € 2.281 crisisheffing plaatsgevonden. Deze is door Laurentius voldaan en niet meegenomen in de hier vermelde bedragen.

### **Pensioenlasten**

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

De pensioenregeling kwalificeert als een zogenaamde 'verplichtingen aan de pensioenuitvoerder' regeling, waarbij Laurentius in geval van een tekort bij het pensioenfonds geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Per 31-12-2013 lag de dekkingsgraad van SPW op ongeveer 114 procent (31-12-2012: 106 procent). SPW voldoet hiermee aan de minimale norm van 105 procent die De Nederlandsche Bank (DNB) stelt.

## **20. Onderhoudslasten**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.224	3.536
Onderhoudslasten (cyclisch)	<u>4.715</u>	<u>9.398</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>7.939</u></u>	<u><u>12.934</u></u>
Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie	7.170	10.746
Onderhoudslasten commercieel vastgoed in exploitatie	<u>769</u>	<u>2.188</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>7.939</u></u>	<u><u>12.934</u></u>
<i>Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie:</i>		
Planmatig onderhoud	4.094	7.594
Mutatieonderhoud	489	623
Klachtenonderhoud	<u>2.587</u>	<u>2.529</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>7.170</u></u>	<u><u>10.746</u></u>
<i>Onderhoudslasten commercieel vastgoed in exploitatie:</i>		
Planmatig onderhoud	375	1.812
Mutatieonderhoud	43	51
Klachtenonderhoud	<u>351</u>	<u>324</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>769</u></u>	<u><u>2.188</u></u>

## 21. Leefbaarheid

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Leefbaarheid	<u>179</u>	<u>517</u>
Totaal leefbaarheid	<u><u>179</u></u>	<u><u>517</u></u>
Leefbaarheid sociaal vastgoed in exploitatie	171	505
Leefbaarheid commercieel vastgoed in exploitatie	<u>8</u>	<u>12</u>
Totaal leefbaarheid	<u><u>179</u></u>	<u><u>517</u></u>

## 22. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	<u>3.575</u>	<u>3.028</u>
Totaal servicecontracten	<u><u>3.575</u></u>	<u><u>3.028</u></u>
Breda en omgeving	3.510	2.874
Oirschot/OostWest Middelbeers.	54	150
Overig	<u>11</u>	<u>4</u>
Totaal servicecontracten	<u><u>3.575</u></u>	<u><u>3.028</u></u>

## 23. Overige bedrijfslasten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	4.529	3.469
Automatiseringskosten	212	190
Bestuurs- en toezichtskosten	83	160
Huisvestigingskosten	76	251
Overige personeelskosten	906	910
Subtotaal beheerskosten	<u>5.806</u>	<u>4.980</u>
Heffingen:		
Belastingen	1.948	1.858
Verzekeringen	282	370
Contributie	75	74
Subtotaal heffingen	<u>2.305</u>	<u>2.302</u>
Overige bedrijfslasten:		
Bijdrage diverse vve complexen	175	186
heffing saneringsteun	1.868	177
Verhuurdersheffing	187	0
Dotatie voorziening huurdebiteuren	471	285
Claims nieuwbouwprojecten	811	0
Afwaardering overige vorderingen	2.018	2.401
Diverse bedrijfslasten	4.857	1.151
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>10.387</u>	<u>4.200</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>18.498</u>	<u>11.482</u>

De afwaardering overige vorderingen komt voort uit het inwerking treden van ontbindende voorwaarden van een in het verleden gesloten grondtransactie. Deze grond is hierdoor juridisch teruggeleverd aan de desbetreffende partij en hiermee ontstond een vordering. Deze partij wordt door Laurentius als dubieus gezien en daarom is de vordering voor een groot deel afgewaardeerd. De diverse bedrijfslasten bestaan voornamelijk uit de dotatie aan de voorziening voor onrendabele grondposities, de vergoeding voor de externe beheerders, onverhaalbare schades en bijdrages aan de Vereniging Voor Eigenaren.

### Accountants honorarium (opgenomen onder de algemene kosten)

Controle van de jaarrekening	178	117
Andere controleopdrachten	0	19
Fiscale adviesdiensten	98	90
Andere niet-controlediensten	178	461
Totaal accountantskosten	<u>454</u>	<u>687</u>

## 24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	2.752	-25.447
Waardeveranderingen onroerende zake verkocht onder voorwaarden	<u>-994</u>	<u>-844</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen	<u><u>1.758</u></u>	<u><u>-26.291</u></u>

## 25. Financiële baten en lasten

*Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten*

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	1.210	4.430
Renteopbrengsten leningen	296	320
Overige opbrengsten	<u>5</u>	<u>147</u>
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<u><u>1.511</u></u>	<u><u>4.897</u></u>

*Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	323
Overige rentebaten	<u>1.865</u>	<u>40</u>
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u><u>1.865</u></u>	<u><u>363</u></u>

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	24.877	25.890
Rentelasten rekening-courant	4	5
Resultaten derivaten	691	790
Overige rentelasten	<u>133</u>	<u>138</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u><u>25.705</u></u>	<u><u>26.823</u></u>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 4,20 %

## 26. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	0	0
Belastinglatentie	-136	820
	<u>-136</u>	<u>820</u>
Latente vennootschapsbelasting (baten)		
Teruggaaf voorgaande jaren	0	1
Latentie	13.965	900
	<u>13.965</u>	<u>901</u>
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-14.101</u>	<u>80</u>

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 60.586.492 (2012: € 5.852.740) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 0%.

Vanaf boekjaar 2011 worden de VOV-transacties geactiveerd met terugwerkende kracht naar 2008. Hieruit ontstaat een belastinglatentie.

Het toepasbare tarief van de acute vennootschapsbelasting is 25%. De effectieve belastingdruk bedraagt 0% (2012: 0%) doordat het fiscale resultaat over 2013 (naar verwachting) negatief zal zijn.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<u>2013</u>
	€
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-22.506
Af:	
Bijzondere waardeverminderingen	12.851
Afschrijvingen	19.987
Tijdelijke verschillen	-66.272
Fiscaal compensabel verlies	0
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>-33.434</u>
Belastbaar bedrag	-55.940
Verschuldigde winstbelasting	<u>0</u>



## 27. Resultaat deelnemingen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Resultaat Consortium Spoorzone Breda VOF	0	92
Resultaat NBO Project II	<u>0</u>	<u>81</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u><u>0</u></u>	<u><u>173</u></u>

## 28. Aandeel derden

Wildhage Planontwikkeling BV	<u>1</u>	<u>1</u>
Totaal aandeel derden	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>

## Overige toelichtingen

---

### *Werknemers*

Gedurende het jaar 2013 had de corporatie gemiddeld 63 werknemers in dienst (2012: 77). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2012: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2013 (2012: 0).

## Enkelvoudige jaarrekening

# Enkelvoudige balans per 31 december 2013

(bedragen in tabellen x € 1.000 en na resultaatbestemming)

## ACTIVA

	<i>Toelichting</i>	<b>31 december 2013</b>	<b>31 december 2012</b>
<b>Vaste activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.1	<b>538.758</b>	593.399
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.2	<b>96</b>	8.392
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	<b>5.859</b>	2.099
		<b>544.713</b>	603.890
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	2.1	<b>138.026</b>	165.198
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	<b>41.062</b>	41.300
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	<b>86</b>	23.566
		<b>179.174</b>	230.064
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	<b>39.829</b>	0
Latente belastingvordering(en)	3.2	<b>16.839</b>	2.874
Te vorderen BWS-subsidie	3.3	<b>0</b>	218
		<b>56.668</b>	3.092
<b>Som der vaste activa</b>		<b>780.555</b>	837.045
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	<b>796</b>	975
Overige voorraden	4.2	<b>2.786</b>	0
		<b>3.582</b>	975
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	5.1	<b>833</b>	815
Gemeenten	5.2	<b>10</b>	260
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	<b>23.045</b>	73.657
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	<b>409</b>	0
Overige vorderingen	5.6	<b>1.753</b>	1.198
Overlopende activa	5.7	<b>772</b>	815
		<b>26.822</b>	76.745
<i>Liquide middelen</i>	6	<b>6.454</b>	5.516
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>36.858</b>	83.236
<b>Totaal activa</b>		<b>817.413</b>	920.281

## PASSIVA

	<i>Toelichting</i>	<b>31 december 2013</b>	31 december 2012
<b><i>Eigen vermogen</i></b>			
Overige reserves	7.1	<b>120.176</b>	128.157
		<b>120.176</b>	128.157
<b><i>Voorzieningen</i></b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	<b>0</b>	25.572
Voorziening latente belastingverplichting	8.2	<b>616</b>	752
Voorziening deelnemingen	8.3	<b>0</b>	7.252
Overige voorzieningen	8.4	<b>259</b>	413
		<b>875</b>	33.989
<b><i>Langlopende schulden</i></b>			
Schulden/leningen overheid	9.1	<b>7.304</b>	10.403
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.2	<b>555.308</b>	592.735
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	<b>42.909</b>	42.154
Overige schulden	9.4	<b>600</b>	900
		<b>606.121</b>	646.192
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>			
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	<b>65.729</b>	87.748
Schulden aan leveranciers	10.2	<b>4.988</b>	4.658
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.3	<b>1.020</b>	989
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5	<b>436</b>	1.683
Schulden ter zaken van pensioenen	10.6	<b>2</b>	42
Overige schulden	10.7	<b>4.360</b>	2.126
Overlopende passiva	10.8	<b>13.706</b>	14.696
		<b>90.241</b>	111.942
<b>Totaal passiva</b>		<b>817.413</b>	<b>920.281</b>

# Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013

(bedragen in tabellen x € 1.000)

	Toelichting	2013	2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	11	55.101	55.572
Opbrengsten servicecontracten	12	3.446	3.000
Overheidsbijdragen	13	153	149
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	14	1.549	-667
Overige bedrijfsopbrengsten	15	825	547
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>61.074</b>	<b>58.601</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	16	20.434	19.711
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	17	10.258	5.653
Erfpacht	18	7	7
Lonen en salarissen	19	3.664	3.880
Sociale lasten	19	469	546
Pensioenlasten	19	588	725
Onderhoudslasten	20	7.870	12.902
Leefbaarheid	21	179	517
Lasten servicecontracten	22	3.446	2.896
Overige bedrijfslasten	23	17.295	8.089
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>64.210</b>	<b>54.927</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-3.136</b>	<b>3.674</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
	24	-2.709	-25.646
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	25	1.215	4.597
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	2.662	1.157
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	25.603	26.811
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-21.726</b>	<b>-21.057</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-27.571</b>	<b>-43.029</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26	-14.101	-80
Resultaat deelnemingen	27	-5.065	3.926
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-8.405</b>	<b>-46.875</b>

# Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Laurentius is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Laurentius past deze herziene Richtlijn vanaf 2012 toe.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

**In de toelichting op de posten van de enkelvoudige balans en de enkelvoudige winst- en verliesrekening zijn slechts de verschillen met de respectievelijke posten van de geconsolideerde balans en de geconsolideerde winst-en-verliesrekening toegelicht. Voor de uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en de geconsolideerde winst- en verliesrekening.**

### **3.1 Financiële vaste activa**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Laurentius.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

### **8.3 Voorziening deelnemingen**

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de vereniging ten behoeve van deelnemingen.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

### 1. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<b>1 januari 2013</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	488.125	43.866	6.872	538.863
Cumulatieve herwaarderingen	215.976	0	0	215.976
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-110.702	-35.474	-4.773	-150.949
<b>Boekwaarde per 1 januari 2013</b>	<b>593.399</b>	<b>8.392</b>	<b>2.099</b>	<b>603.890</b>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	0	28.760	237	28.997
Desinvesteringen (incl Oirschot)	-48.623		-753	-49.376
Subsidies	218			218
Afschrijvingen	-19.933		-501	-20.434
Verkoop onder voorwaarden	-1.399			-1.399
Overboekingen	31.225	-36.012	4.787	0
Herclassificatie/herkwalificatie	-3.537			-3.537
Herwaarderingen	-4.549			-4.549
Overige waardeveranderingen	-8.043	-1.044	-10	-9.097
<b>Totaal mutaties 2013</b>	<b>-54.641</b>	<b>-8.296</b>	<b>3.760</b>	<b>-59.177</b>
<b>31 december 2013</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	461.238	36.614	11.143	508.995
Cumulatieve herwaarderingen	189.694	0	0	189.694
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-112.174	-36.518	-5.284	-153.976
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>538.758</b>	<b>96</b>	<b>5.859</b>	<b>544.713</b>



### 30. Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2013				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	209.780	43.816	58.708	312.304
Cumulatieve herwaarderingsen	12.440	22.044	0	34.484
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-57.022	-24.560	-35.142	-116.724
Boekwaarde per 1 januari 2013	<u>165.198</u>	<u>41.300</u>	<u>23.566</u>	<u>230.064</u>
<i>Mutaties:</i>				
Investeringsen	0	1.399	6.500	7.899
Desinvesteringen	-29.740	0	-21.226	-50.966
Overboekingsen	741	381	-1.093	29
Herclassificatie/herkwalificatie	3.537	0	-7.604	-4.067
Herwaarderingsen	0	1.766	0	1.766
Overige waardeverminderingens en terugnemingens daarvan	0		-57	-57
Niet gerealiseerde waardeveranderingens	-1.710	-3.784	0	-5.494
Totaal mutaties 2013	<u>-27.172</u>	<u>-238</u>	<u>-23.480</u>	<u>-50.890</u>
31 december 2013				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	184.318	45.596	86	230.000
Cumulatieve herwaarderingsen	12.124	21.155	0	33.279
Cumulatieve waardeveranderingens en afschrijvingens	-58.416	-25.689	0	-84.105
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>138.026</u>	<u>41.062</u>	<u>86</u>	<u>179.174</u>

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31.12.2013 € 171.471.048 (31.12.2012 € 191.270.522).

### *Herclassificaties/herkwalificaties*

Aan de hand van de netto huur per 31 december van het boekjaar (2013 € 681,02) wordt jaarlijks bepaald of woningen die geclassificeerd zijn als sociaal bezit moeten worden geherclassificeerd als commercieel bezit en vice versa. Per 31 december van dit boekjaar zijn er alleen maar woningen geherclassificeerd van sociaal naar commercieel bezit.

De boekwaarde van de geherclassificeerde sociale woningen is overgebracht naar de waardering van het commercieel bezit. Daar zijn de woningen door een taxateur getaxeerd per 31 december van het boekjaar. Het verschil is per woning in de waardering af-of bijgeboekt op de commerciële waardering en in de verlies- en winstrekening opgenomen onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Van het sociale bezit zijn de waarderingsverschillen van de geherclassificeerde woningen afgeboekt. Deze afboeking geschiedt afhankelijk van de aard van de opgebouwde verschillen ten laste van het resultaat of ten laste van het vermogen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2013	2012
	Slimmer Koop	Slimmer Koop
Aantal verhuureenheden 1 januari	294	236
Verkopen boekjaar	24	58
Terugkopen boekjaar	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>318</u>	<u>294</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Slimmer Koop"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 25%. Daarnaast heeft Laurentius een terugkoopverplichting. Het aandeel van Laurentius in de waardeontwikkeling van de woning is tussen de 20% en 50%. Laurentius heeft besloten om vanaf het boekjaar 2013 geen woningen onder het label "Slimmer Koop" meer te verkopen. De kopers die onder "Slimmer Koop" in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze als eerste aan Laurentius aan te bieden. Laurentius heeft het recht dit te accepteren of niet.

De actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de prijsindexcijfers woningverkopen van Noord Brabant. Deze indexcijfers zijn 2013: 83,4%, 2012:89,9%, 2011: 96,8% (2010 is 100%).

De actuele waarde van commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de actuele waarde zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- De actuele waarde van commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige extern taxateur. Het commercieel vastgoed wordt gewaardeerd op actuele waarde. De actuele waarde wordt bepaald aan de hand van de discounted-cashflowmethode. De discounted-cashflowbenadering betreft de contante waarde van de kasstromen op basis van betrouwbare schattingen, ondersteund door bepalingen in de bestaande huur- en andere contracten en extern bewijsmateriaal, zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat en gebruikmakend van een disconteringsvoet, die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt. Op het totaal van de contant gemaakte toekomstige kasstromen worden de verwachte transactiekosten in mindering gebracht.

- De actuele waarde van het commercieel vastgoed met betrekking tot het bedrijfsmatig onroerend goed is bepaald op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode. De actuele waarde op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode wordt berekend met behulp van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten). De huurwaarde wordt bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is onder meer gebaseerd op marktomstandigheden, economische omstandigheden, locatie en kwaliteit van het object.

Het gehele bezit is ten behoeve van de jaarrekening 2012 getaxeeerd in het najaar van 2013. Voor de jaarrekening 2013 is dit in overleg met de taxateur doorgetrokken naar balansdatum en is het nieuwe bezit en het bezit dat geherclassificeerd is vanuit het sociale vastgoed alsnog getaxeeerd. Jaarlijks zal in het vervolg 1/3e deel van het vastgoed worden getaxeeerd door een ter zake deskundig extern taxateur, hetgeen betekent dat elk derde deel van het commercieel vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar wordt getaxeeerd.

### **Indeling in kasstroomgenererende eenheden**

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde voor het sociaal vastgoed in exploitatie en op marktwaarde in verhuurde staat voor het commercieel vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheden uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op de indeling naar Product Markt Combinaties (PMC's). Deze zijn gebaseerd op de indeling naar financieel complex. Woningbouwvereniging Laurentius kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar huidige interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

### 3. Financiële vaste activa

#### 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Deelnemingen in groeps- maatschappijen
	<u>€</u>
Boekwaarde per 1 januari 2013	-7.252
<i>Mutaties</i>	
Kapitaaluitbreidingen	65.000
Waardevermindering	-23.000
Terugnemingen waardeverminderingen	16
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	<u>5.065</u>
Boekwaarde per 31 december 2013	<u><u>39.829</u></u>
Cumulatieve waardeverminderingen per 31 december 2013	<u><u>23.000</u></u>
Cumulatieve ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2013	<u><u>0</u></u>

### 3.2 Latente belastingvordering(en)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.874	2.445
Overige mutaties	<u>13.965</u>	<u>429</u>
Totaal belastinglatenties	<u><u>16.839</u></u>	<u><u>2.874</u></u>

Van het opgenomen bedrag voor de latentie heeft een bedrag van € 3,16 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar. De nominale waarde waarover de latentie m.b.t. de langlopende leningen is berekend bedraagt € 13 miljoen.

### 3.3 Te vorderen BWS-subsidies

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
1 januari		
Te vorderen BWS-subsidie	16	326
Bij: kortlopend deel	<u>202</u>	<u>24</u>
Te vorderen BWS-subsidie incl. vlottend deel	<u><u>218</u></u>	<u><u>350</u></u>
<i>Mutaties</i>		
Bij: toevoeging rente	11	16
Af: ontvangen BWS-subsidie	-223	-148
Overige mutaties	<u>-6</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u><u>-218</u></u>	<u><u>-132</u></u>
31 december		
Te vorderen BWS-subsidie	0	16
Bij: kortlopend deel	<u>0</u>	<u>202</u>
Te vorderen BWS-subsidie incl. vlottend deel	<u><u>0</u></u>	<u><u>218</u></u>

#### 4. Voorraden

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Vervaardigingsprijs	796	975
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>796</u></u>	<u><u>975</u></u>

#### 4.2 Overige voorraden

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Saldo per 1 januari	0	0
Overboeking vanuit projecten	<u>4.676</u>	<u>0</u>
	4.676	0
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>-1.890</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>2.786</u></u>	<u><u>0</u></u>

#### 5. Vorderingen

	<u>31.12.2013</u>		<u>31.12.2012</u>	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	833	0	815	19
Gemeenten	10	0	260	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	23.045	0	73.657	73.658
Belastingen en premies sociale verzekeringen	409	269	0	0
Overige vorderingen	1.753	19	1.198	0
Overlopende activa	<u>772</u>	<u>0</u>	<u>815</u>	<u>0</u>
	<u><u>26.822</u></u>	<u><u>288</u></u>	<u><u>76.745</u></u>	<u><u>73.677</u></u>

## 5.1 Huurdebiteuren

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Huurdebiteuren	1.205	1.127
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-372</u>	<u>-312</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>833</u></u>	<u><u>815</u></u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2013 is 1,50% van de huren en vergoedingen (2012: 1,47%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	312	80
Dotatie ten laste van de exploitatie	138	285
Afgeboekte oninbare posten	<u>-78</u>	<u>-53</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>372</u></u>	<u><u>312</u></u>

## 5.2 Gemeenten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Vorderingen op gemeente Breda	5	260
Overige vorderingen op gemeenten	<u>5</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	<u><u>10</u></u>	<u><u>260</u></u>

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

## 5.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Rekening-courant Laurentius Holding	174	95
Rekening-courant Laurentius Project II	790	676
Rekening-courant Laurentius Project III	12.291	11.833
Rekening-courant Laurentius Project IV	9.790	9.753
Te verrekenen kapitaalstortingen Laur-Am I CV	<u>0</u>	<u>51.300</u>
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	<u><u>23.045</u></u>	<u><u>73.657</u></u>

## 5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Omzetbelasting	6	0
Vennootschapsbelasting	<u>403</u>	<u>0</u>
Totaal belastingen en premies per 31 december	<u><u>409</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 5.6 en 5.7 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Overige vorderingen	1.753	1.198
Te ontvangen exploitatiebijdrage	0	87
Overige overlopende activa	<u>772</u>	<u>728</u>
Totaal overlopende activa per 31 december	<u><u>2.525</u></u>	<u><u>2.013</u></u>

De overlopende activa kennen een verwachte looptijd van minder dan één 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.

## 6. Liquide middelen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Bank	<u>6.454</u>	<u>5.516</u>
Totaal liquide middelen per 31 december	<u><u>6.454</u></u>	<u><u>5.516</u></u>

## 7. Eigen vermogen

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in gerealiseerd groepsvermogen en niet-gerealiseerd groepsvermogen. Overeenkomstig de statuten van Laurentius dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed. Het verloop van het gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Stand per 1 januari	128.157	145.683
Uit resultaatbestemming	-8.405	-46.874
Overige mutaties	<u>424</u>	<u>29.348</u>
Stand per 31 december	<u><u>120.176</u></u>	<u><u>128.157</u></u>

Overeenkomstig artikel 1.2 en 1.3 van de statuten van Laurentius dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

De overige mutaties hebben betrekking op herwaardering van de actuele waarde van het vastgoed en herwaardering van de Financiële vaste activa.

Ultimo 2013 is in totaal € 223.031.000 aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2012: € 250.460.000). In 2013 is € 30.680.000 aan de ongerealiseerde herwaardering onttrokken wegens terugname van eerdere toevoegingen, € 17.266.000 onttrokken wegens realisatie (waarvan € 10.041.000 door afschrijvingen en € 7.225.000 door verkoop van vastgoed) en € 20.517.000 toegevoegd wegens herwaarderingen ten gunste van het eigen vermogen.



Het verloop van het niet-gerealiseerde groepsvermogen en de algemene reserves is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve commercieel vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal herwaarde ringsreser- ve	Algemene reserves	Totaal eigen vermogen
	€	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2012	208.524	14.206	18.623	241.353	-95.670	145.683
Realisatie door afschrijving	-8.532	0	0	-8.532	0	-8.532
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.768	-1.893	0	-3.661	0	-3.661
Toename uit hoofde van stijging van de actuele waarde	37.506	0	0	37.506	0	37.506
Afname uit hoofde van daling van de actuele waarde	-18.573	-2.080	-680	-21.333	0	-21.333
Herclassificaties/herkwalificatie	-1.181	2.149	4.101	5.069	-	5.069
Resultaat boekjaar	0	0	0	0	-46.875	-46.875
Overige mutaties	0	58	0	58	20.241	20.299
Boekwaarde per 31 december 2012	<u>215.976</u>	<u>12.440</u>	<u>22.044</u>	<u>250.460</u>	<u>-122.304</u>	<u>128.156</u>
Aanpassing voor complexgewijze waardering	-6.694	-1.688	0	-8.382	0	-8.382
Boekwaarde per 1 januari 2013	209.282	10.752	22.044	242.078	-122.304	119.774
Realisatie door afschrijving	-10.041	0	0	-10.041	0	-10.041
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.833	-1.392	0	-7.225	0	-7.225
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	16.394	2.324	0	18.718	0	18.718
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-19.350	-293	-2.655	-22.298	0	-22.298
Herclassificaties/herkwalificatie	-863	791	1.766	1.694	0	1.694
Resultaat boekjaar	0	0	0	0	-8.405	-8.405
Overige mutaties	105	0	0	105	27.853	27.958
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>189.694</u>	<u>12.182</u>	<u>21.155</u>	<u>223.031</u>	<u>-102.856</u>	<u>120.175</u>

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2013	2012
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.572	33.788
Dotaties	0	847
Onttrekkingen	-2.572	-9.063
Vrijval voorziening	-23.000	0
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>25.572</u>

## 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	752	403
Dotaties	-136	349
Boekwaarde per 31 december	<u>616</u>	<u>752</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Een bedrag van € 92.000 heeft een looptijd korter dan 1 jaar. De nominale waarde waarover de latentie m.b.t. langlopende leningen is berekend bedraagt € 1,77 miljoen.

## 8.3 Voorziening deelnemingen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	7.252	0
Dotaties	0	7.252
Onttrekkingen	-7.252	0
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>7.252</u>

## 8.4 Overige voorzieningen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	413	420
Dotaties	43	62
Uitgaven	-122	-13
Vrijval	-75	-51
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0	-5
Boekwaarde per 31 december	<u>259</u>	<u>413</u>

De overige voorzieningen zijn getroffen voor jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkeling. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 15.925 binnen een jaar wordt besteed.

## 9. Langlopende schulden

### 9.1 en 9.2 Schuldenleningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

	2013	2012
	€	€
<i>Schuld/leningen overheid</i>		
Boekwaarde per 1 januari	10.695	10.974
Af: aflossingen	-292	-279
Boekwaarde per 31 december	<u>10.403</u>	<u>10.695</u>
Kortlopende schulden < 1 jaar	3.099	292
Langlopende schulden > 1 jaar	7.304	10.403
	<u>10.403</u>	<u>10.695</u>
 <i>Schuld/leningen kredietinstellingen</i>		
Boekwaarde per 1 januari	680.483	644.270
Bij: nieuwe leningen	37.500	56.500
Af: aflossingen	-96.946	-20.287
Boekwaarde per 31 december	<u>621.037</u>	<u>680.483</u>
Kortlopende schulden < 1 jaar	65.729	87.748
Langlopende schulden > 1 jaar	555.308	592.735
	<u>621.037</u>	<u>680.483</u>
 Schuld/leningen overheid	10.403	10.695
Schuld/leningen kredietinstellingen	<u>621.037</u>	<u>680.483</u>
<i>Totaal schuld/leningen</i>	<u>631.440</u>	<u>691.178</u>

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	€ 48.900	van 1 tot 3 maanden	€ 30.884	< 1 jaar (kortlopend)	€ 68.828
0% - 1%	€ 40.000	van 3 tot 6 maanden	€ 6.099	van 1 tot 5 jaar	€ 123.958
2% - 3%	€ 7.673	van 6 maanden tot 1 jaar	€ 18.640	van 5 tot 10 jaar	€ 178.455
3% - 4%	€ 149.521	van 1 tot 5 jaar	€ 61.285	van 10 tot 15 jaar	€ 71.838
4% - 5%	€ 345.505	van 5 tot 10 jaar	€ 203.973	van 15 tot 20 jaar	€ 38.515
5% - 6%	€ 32.194	> 10 jaar	€ 310.559	> 20 jaar	€ 149.846
> 6%	€ 7.647				€ 0
	<b>€ 631.440</b>		<b>€ 631.440</b>		<b>€ 631.440</b>

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet 4,20% van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen (2012: 4,24%).

Voor 2014 geldt een aflossingsverplichting (korter dan een jaar) per balansdatum van circa 68,8 miljoen euro. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de leningportefeuille voor 14,5 miljoen euro. Daarnaast lopen 3 leningen van de BNG met een restaflossing van 11,5 miljoen euro en 1 lening van de Gemeente Breda met een restaflossing van 2,8 miljoen euro af.

Per 31 december heeft Laurentius twee flexleningen voor een totaal bedrag van 40,0 miljoen euro welke geborgd zijn via het WSW (tijdelijke liquiditeitssteun). Met het WSW is afgesproken het per balansdatum opgenomen bedrag, zijnde 40,0 miljoen euro, in 2014 af te lossen.

#### **WSW-obligoverplichting**

Per 31 december 2013 heeft Laurentius een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 26.444.000 (31.12.2012: € 24.192.000) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling.

### 9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<u>42.154</u>	<u>34.758</u>
<i>Mutaties</i>		
Saldo aan- en verkopen	3.546	8.655
Afwaarderingen	-2.791	-1.259
Opwaarderingen		
Saldo mutaties	<u>755</u>	<u>7.396</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	<u>42.909</u>	<u>42.154</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>42.909</u>	<u>42.154</u>

### 9.4 Overige schulden

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	900	1.200
Bij: toevoegingen	0	0
Af: aflossingen	-300	-300
Boekwaarde per 31 december	<u>600</u>	<u>900</u>

## 10. Kortlopende schulden

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	65.729	87.748
Schulden aan leveranciers	4.988	4.658
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.020	989
Belastingen en premies sociale verzekeringen	436	1.683
Schulden ter zake van pensioenen	2	42
Overige schulden	4.360	2.126
Overlopende passiva	<u>13.706</u>	<u>14.696</u>
Totaal kortlopende schulden	<u><u>90.241</u></u>	<u><u>111.942</u></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.

### 10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>65.729</u>	<u>87.748</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u><u>65.729</u></u>	<u><u>87.748</u></u>

### 10.2 Schulden aan leveranciers

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers	<u>4.988</u>	<u>4.658</u>

### 10.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Rekening-courant Laurentius Project V	1.019	988
Rekening-courant Laurentius Energie	<u>1</u>	<u>1</u>
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	<u><u>1.020</u></u>	<u><u>989</u></u>

## 10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	100	126
Omzetbelasting	336	1.551
Diverse posten	<u>0</u>	<u>6</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u><u>436</u></u>	<u><u>1.683</u></u>

## 10.6 Schulden terzake van pensioenen

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Schulden terzake van pensioenen	<u>2</u>	<u>42</u>
	<u><u>2</u></u>	<u><u>42</u></u>

## 10.7 Overige schulden

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Schulden aan gemeente	4.060	1.462
Overige schulden	<u>300</u>	<u>664</u>
Totaal overige schulden	<u><u>4.360</u></u>	<u><u>2.126</u></u>

## 10.8 Overlopende passiva

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€
Niet vervallen rente	11.321	11.833
Vooruitontvangen huren	496	589
Nog te verrekenen servicekosten	549	648
Overige overlopende passiva	<u>1.340</u>	<u>1.626</u>
Totaal overlopende passiva	<u><u>13.706</u></u>	<u><u>14.696</u></u>

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

### 11. Huuropbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	55.678	55.233
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>1.409</u>	<u>1.731</u>
	57.087	56.964
Af: huurderiving wegens leegstand	<u>-1.986</u>	<u>-1.392</u>
Totaal huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	<u><u>55.101</u></u>	<u><u>55.572</u></u>
Breda en omgeving	48.000	46.697
Oirschot/OostWest Middelbeers.	2.567	5.051
Overig	<u>4.534</u>	<u>3.824</u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>55.101</u></u>	<u><u>55.572</u></u>

### 12. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	3.459	3.009
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	<u>13</u>	<u>9</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>3.446</u></u>	<u><u>3.000</u></u>
Breda en omgeving	3.393	2.842
Oirschot/OostWest Middelbeers.	53	158
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>3.446</u></u>	<u><u>3.000</u></u>



### 13. Overheidsbijdragen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	153	149
Totaal overheidsbijdragen	<u>153</u>	<u>149</u>

### 14. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit sociaal en commercieel vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	48.579	17.432
Opbrengst verkoop kantoorgebouw	2.054	0
Af: direct toerekenbare kosten	-117	-116
Af: boekwaarde verkopen bestaand bezit	-48.623	-18.034
Af: boekwaarde verkoop kantoorgebouw	-675	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie	<u>1.218</u>	<u>-718</u>
<i>Commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	29.860	5.748
Af: direct toerekenbare kosten	-129	-5
Af: boekwaarde	-29.385	-5.692
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie	<u>346</u>	<u>51</u>
<i>Verkoopopbrengsten vanuit projecten</i>		
Opbrengst verkopen projecten	22.112	0
Af: vervaardigingskosten	-21.226	0
Bruto marge	886	0
Af: direct toerekenbare kosten	-886	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	-15	0
Totaal verkoopresultaat projecten	<u>-15</u>	<u>0</u>
Totaal nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>1.549</u>	<u>-667</u>

## 15. Overige bedrijfsopbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Ontvangen administratiekosten/inschrijfgelden	32	59
Ontvangen vergoeding communicatieapparatuur	75	67
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>718</u>	<u>421</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u><u>825</u></u>	<u><u>547</u></u>

## 16. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Sociaal vastgoed in exploitatie	19.933	19.264
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>501</u>	<u>447</u>
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<u><u>20.434</u></u>	<u><u>19.711</u></u>

## 17. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Materiële vaste activa	8.310	4.896
Vastgoedbeleggingen	57	758
Overige	<u>1.891</u>	<u>0</u>
Totaal overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<u><u>10.258</u></u>	<u><u>5.653</u></u>

*Dit kan als volgt worden gespecificeerd:*

Afboeking voorbereidingskosten sociaal bezit i.o.	0	1.323
Afboeking voorbereidingskosten vastgoedbeleggingen	0	73
Aanvullende ORT sociaal vastgoed i.o.	1.043	924
Nagekomen kosten opgeleverde projecten sociaal bezit	0	56
Opwaardering marktwaarde vastgoedbeleggingen i.o.	0	-34
Afwaardering bedrijfswaarde sociaal vastgoed	9.839	2.106
Afboeking onrendabele na-investering sociaal vastgoed	0	833
Afboeking onrendabele na-investering vastgoedbeleggingen	57	719
Afwaardering grondpositie	1.891	0
Vrijval voorziening onrendabele top	<u>-2.572</u>	<u>-346</u>
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<u><u>10.258</u></u>	<u><u>5.653</u></u>

## 18. Erfpacht

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		€
Erfpacht gemeente Breda	<u>7</u>	<u>7</u>
Totaal erfpacht	<u><u>7</u></u>	<u><u>7</u></u>

## 19. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Lonen en salarissen	3.664	3.880
Sociale lasten	469	546
Pensioenlasten	588	725
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>4.721</u>	<u>5.151</u>

31.12.2013

### FTE's

Directeur-bestuurder	1,00
Staf	8,60
Controller	1,00

### *Afdeling Wonen*

Manager Wonen	1,00
Interactieve Communicatie	0,67
Bedrijfsbureau vastgoed	4,47
Vastgoedprojecten	4,85

Kwartiermaker Wonen	0,89
Klant Contact Centrum	4,33
Wijkteam Noordwest	4,72
Wijkteam Noordoost	3,67
Wijkteam Zuidoost	3,47
Wijkteam Zuidwest	4,22

### *Afdeling Bedrijfsvoering*

Manager Bedrijfsvoering	1,00
Planning & Control	3,00
Financiële administratie	3,25
Huuradministratie	4,03
ICT	2,00

Totaal	<u>56,17</u>
--------	--------------

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.  
Het totaal FTE eind 2012 bedroeg 73,0

## 20. Onderhoudslasten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.163	3.509
Onderhoudslasten (cyclisch)	<u>4.707</u>	<u>9.393</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>7.870</u></u>	<u><u>12.902</u></u>

Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie	7.111	10.724
Onderhoudslasten commercieel vastgoed in exploitatie	<u>759</u>	<u>2.178</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>7.870</u></u>	<u><u>12.902</u></u>

### *Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie:*

Planmatig onderhoud	4.086	7.589
Mutatieonderhoud	489	623
Klachtenonderhoud	<u>2.536</u>	<u>2.512</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>7.111</u></u>	<u><u>10.724</u></u>

### *Onderhoudslasten commercieel vastgoed in exploitatie:*

Planmatig onderhoud	375	1.804
Mutatieonderhoud	43	51
Klachtenonderhoud	<u>341</u>	<u>323</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>759</u></u>	<u><u>2.178</u></u>

## 21. Leefbaarheid

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Leefbaarheid	<u>179</u>	<u>517</u>
Totaal leefbaarheid	<u><u>179</u></u>	<u><u>517</u></u>

Leefbaarheid sociaal vastgoed in exploitatie	171	505
Leefbaarheid commercieel vastgoed in exploitatie	<u>8</u>	<u>12</u>
Totaal leefbaarheid	<u><u>179</u></u>	<u><u>517</u></u>

## 22. Lasten servicecontracten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>3.446</u>	<u>2.896</u>
Totaal servicecontracten	<u><u>3.446</u></u>	<u><u>2.896</u></u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Breda en omgeving	3.392	2.746
Oirschot/OostWest Middelbeers.	<u>54</u>	<u>150</u>
Totaal servicecontracten	<u><u>3.446</u></u>	<u><u>2.896</u></u>

### 23. Overige bedrijfslasten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	4.522	3.412
Automatiseringskosten	212	190
Bestuurs- en toezichtskosten	83	160
Huisvestigingskosten	76	251
Overige personeelskosten	906	910
Subtotaal beheerskosten	<u>5.799</u>	<u>4.923</u>
Heffingen:		
Belastingen	1.924	1.831
Verzekeringen	275	364
Contributie	75	74
Subtotaal heffingen	<u>2.274</u>	<u>2.269</u>
Overige bedrijfslasten:		
Bijdrage diverse vve complexen	175	186
Saneringsteun	1.868	177
Verhuurdersheffing	187	0
Dotatie voorziening huurdebiteuren	138	285
Claims Nieuwbouwprojecten	811	0
Afwaardering overige vorderingen	2.018	-722
Diverse bedrijfslasten	4.025	971
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>9.222</u>	<u>897</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>17.295</u>	<u>8.089</u>

De afwaardering overige vorderingen komt voort uit het inwerking treden van ontbindende voorwaarden van een in het verleden gesloten grondtransactie. Deze grond is hierdoor juridisch teruggeleverd aan de desbetreffende partij en hiermee ontstond een vordering. Deze partij wordt door Laurentius als dubieus gezien en daarom is de vordering voor een groot deel afgewaardeerd.

De diverse bedrijfslasten bestaan voornamelijk uit de dotatie aan de voorziening voor onrendabele grondposities, de vergoeding voor de externe beheerders, onverhaalbare schades en bijdrages aan de Vereniging Voor Eigenaren.

#### Accountantshonorarium (opgenomen onder de algemene kosten)

Controle van de jaarrekening	178	90
Andere controleopdrachten	0	19
Fiscale adviesdiensten	92	71
Andere niet-controlediensten	178	450
Totaal accountantskosten	<u>448</u>	<u>630</u>

#### 24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-1.715	-24.802
Waardeveranderingen onroerende zake verkocht onder voorwaarden	-994	-844
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen	<u>-2.709</u>	<u>-25.646</u>

#### 25. Financiële baten en lasten

##### *Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten*

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	1.210	4.430
Renteopbrengsten leningen	0	20
Overige opbrengsten	<u>5</u>	<u>147</u>
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<u>1.215</u>	<u>4.597</u>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 4,20 %

##### *Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	313
Overige rentebaten	2.662	844
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>2.662</u>	<u>1.157</u>



*Rentelasten en soortgelijke kosten*

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	24.776	25.890
Rentelasten rekening-courant	4	5
Resultaten derivaten	691	790
Overige rentelasten	132	126
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>25.603</u>	<u>26.811</u>

**26. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)		
Belastinglatentie	-136	820
Latente vennootschapsbelasting (baten)		
Belastinglatentie	13.965	900
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-14.101</u>	<u>-80</u>

**27. Resultaat deelnemingen**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Resultaat Laurentius Holding	5.065	-3.926
Totaal resultaat deelnemingen	<u>5.065</u>	<u>-3.926</u>

## Overige toelichtingen

---

### *Overzicht verbindingen*

Voor een overzicht van de verbindingen wordt verwezen naar de overige toelichtingen bij de de geconsolideerde balans.

### *Erfpachtverplichtingen*

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 14.240 tot het jaar 2015. Van dit bedrag heeft € 7.059 een looptijd van meer dan een jaar.

## Overige informatie

---

### *Werknemers*

Gedurende het jaar 2013 had de corporatie gemiddeld 63 werknemers in dienst (2012: 77). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2012: 0).

## Niet in de enkelvoudige balans opgenomen rechten en verplichtingen

---

### *Aansprakelijkheid fiscale eenheid*

Laurentius vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting: Laurentius Holding BV, Laurentius Participaties BV, Laurentius Energie BV, Laurentius Project II BV, Laurentius Project III BV, Laurentius Project IV BV en Laurentius Project V BV.

Laurentius vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting: Laurentius Holding BV, Laurentius Energie BV, Laurentius Project II BV, Laurentius Project III BV, Laurentius Project IV BV en Laurentius Project V BV.

## Ondertekening van de jaarrekening

Door de directeur-bestuurder vastgesteld in Breda op 20 mei 2014  
en ondertekend op 24 juni 2014

---

Marie-Thérèse Dubbeldam  
directeur-bestuurder

Door de raad van commissarissen goedgekeurd in Breda op 20 mei 2014  
en ondertekend op 24 juni 2014

---

Cor Pijlman (voorzitter)

---

Gerrit Bloemink

---

Bart Straatman

---

Denise Bakker

---

Vincent Reijers

## Overige gegevens

### **Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012**

De jaarrekening 2012 is goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 6 november 2013. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### **Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013**

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is in mindering gebracht op de overige reserves.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

#### ***Gertrudisoord verkoop onder voorbehoud***

Laurentius onderzoekt de mogelijkheid om het braakliggend terrein aan het Gertrudisoord in Prinsenbeek te verkopen aan een projectontwikkelaar. Deze projectontwikkelaar heeft het voornemen hier ruim 20 sociale huurwoningen voor ouderen te realiseren.

## Overzicht verbindingen

	Laurentius Holding B.V.	Laurentius Project II B.V.	Laurentius Project III B.V.
<b>Algemene gegevens</b>			
<b>Rechtsvorm</b>	B.V.	B.V.	B.V.
<b>Vestigingsplaats</b>	Breda	Breda	Breda
<b>Statutaire doelstelling</b>	Het exploiteren van, het deelnemen in, het voeren van het beheer en de directie over, het financieren van en samengaan en samenwerken met andere ondernemingen, vennootschappen en rechtspersonen die actief zijn op het gebied van en handelen in het belang van de volkshuisvesting in de ruimste zin van het woord.	<p>- Het, zowel ten eigen behoeve als voor derden, ontwikkelen, voorbereiden en (doen) uitvoeren van bouwprojecten, alsmede het verrichten van marktonderzoek en het verstrekken van adviezen op dit gebied.</p> <p>- Het (doen) verlenen van diensten en het (doen) verrichten van werkzaamheden op het gebied van wonen en al hetgeen daartoe behoort of bevorderlijk kan zijn, e.e.a. voor zover daarmee wordt gehandeld in het belang van de volkshuisvesting in de ruimste zin van het woord. Alles in de ruimste zin en voorts het verrichten van alle handelingen, welke met het vorenstaande in de meest uitgebreide betekenis verband houden of daaraan bevorderlijk kunnen zijn.</p>	
<b>Kern/nevenactiviteiten</b>	Nevenactiviteiten	Nevenactiviteiten Opgericht t.b.v. deelname in Spoorzone Consortium B.V.	Nevenactiviteiten Opgericht t.b.v. deelname in Archimedes B.V. (Euretco)
<b>Consolidatie</b>	Ja	Ja	Ja
<b>Financiële gegevens</b>			
<b>Eigen vermogen ult. 2013</b>	€ 39.829.370	-€ 1.047.560	-€ 7.970.314
<b>Jaarresultaat 2013</b>	€ 5.064.781	-€ 59.534	-€ 288.514
<b>Omzet 2013</b>	€ 89.600	€ 0	€ 421.134
<b>Doorbelaste kosten vanuit TI</b>	€ 75.000	€ 90.000	€ 30.000
<b>Saldo fiscale W&amp;V 2013</b>	-€ 21.821.695	-€ 146.213	€ 206.329
<b>Financieel toekomstperspectief</b>	Gering positief exploitatieresultaat	Afhankelijk van de inbreng van de projecten	Afhankelijk van de inbreng van de projecten. In principe streven naar een winstgevende exploitatie van het project.
<b>Financieel belang TI</b>	100% aandeelhouder nominale waarde aandelenkapitaal € 12.870.000		
<b>Overig financieel belang TI</b>	Rekeningcourantverhouding van € 174.274	Rekeningcourantverhouding van € 790.368	Rekeningcourantverhouding van € 12.291.023
<b>Bestuurlijke zeggenschap</b>	Directeur-bestuurder is Laurentius TI	Directeur-bestuurder is Laurentius Holding BV	Directeur-bestuurder is Laurentius Holding BV
<b>Intern toezicht</b>	Door raad van commissarissen van Laurentius	Door raad van commissarissen	Door raad van commissarissen
<b>Transacties van wezenlijk belang</b>	Kapitaalsuitbreiding van € 65.000.000 door Laurentius TI	Geen	Geen
<b>Risicobeheersing</b>	Via aandeelhoudersvergadering	Via aandeelhoudersvergadering	Via aandeelhoudersvergadering

	Laurentius Project IV B.V.	Laurentius Project V B.V.	Laurentius Energie B.V.
<b>Algemene gegevens</b>			
<b>Rechtsvorm</b>	B.V.	B.V.	B.V.
<b>Vestigingsplaats</b>	Breda	Breda	Breda
<b>Statutaire doelstelling</b>	<p>- Het, zowel ten eigen behoeve als voor derden, ontwikkelen, voorbereiden en (doen) uitvoeren van bouwprojecten, alsmede het verrichten van marktonderzoek en het verstrekken van adviezen op dit gebied.</p> <p>- Het (doen) verlenen van diensten en het (doen) verrichten van werkzaamheden op het gebied van wonen en al hetgeen daartoe behoort of bevorderlijk kan zijn, e.e.a. voor zover daarmee wordt gehandeld in het belang van de volkshuisvesting in de ruimste zin van het woord. Alles in de ruimste zin en voorts het verrichten van alle handelingen, welke met het vorenstaande in de meest uitgebreide betekenis verband houden of daaraan bevorderlijk kunnen zijn.</p>		Het investeren, verkrijgen, vervreemden, bezwaren en exploiteren van, zomede het onderhouden en de reparatie van duurzame energie-installaties.
<b>Kern/nevenactiviteiten</b>	Nevenactiviteiten Opgericht t.b.v. deelname in diverse kleinere projecten	Nevenactiviteiten	Nevenactiviteiten
<b>Consolidatie</b>	Ja	Ja	Ja
<b>Financiële gegevens</b>			
<b>Eigen vermogen ult. 2013</b>	-€ 6.509.508	-€ 7.546.097	-€ 40.196
<b>Jaarresultaat 2013</b>	-€ 531.118	-€ 272.499	€ 6.501
<b>Omzet 2013</b>	€ 542.380	€ 0	€ 31.500
<b>Doorbelaste kosten vanuit TI</b>	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Saldo fiscale W&amp;V 2013</b>	-€ 164.147	-€ 6.692.179	€ 6.501
<b>Financieel toekomstperspectief</b>	Afhankelijk van de inbreng van de projecten.	Afhankelijk van de inbreng van de projecten.	Afhankelijk van de inbreng van de projecten.
<b>Financieel belang TI</b>			
<b>Overig financieel belang TI</b>	Rekeningcourantverhouding van € 9.789.811	Rekeningcourantverhouding van - € 1.019.863	Rekeningcourantverhouding van - € 529
<b>Bestuurlijke zeggenschap</b>	Directeur-bestuurder is Laurentius Holding BV	Directeur-bestuurder is Laurentius Holding BV	Directeur-bestuurder is Laurentius Holding BV
<b>Intern toezicht</b>	Door raad van commissarissen	Door raad van commissarissen	Door raad van commissarissen
<b>Transacties van wezenlijk belang</b>	Geen	Geen	Geen
<b>Risicobeheersing</b>	Via aandeelhoudersvergadering	Via aandeelhoudersvergadering	Via aandeelhoudersvergadering

	LW Beheer B.V.	Laurentius Participaties B.V.	Laurentius-WonenBreborg V.O.F.
<b>Algemene gegevens</b>			
<b>Rechtsvorm</b>	B.V.	B.V.	V.O.F.
<b>Vestigingsplaats</b>	Breda	Breda	Tilburg
<b>Statutaire doelstelling</b>	Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het doen financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook. Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen.	Het exploiteren van, het deelnemen in, het voeren van het beheer en de directie over, het financieren van en samengaan en samenwerken met andere ondernemingen, vennootschappen en rechtspersonen die actief zijn op het gebied van- en handelen in het belang van de volkshuisvesting in de ruimste zin van het woord.	Het realiseren van nieuwbouwprojecten alsmede het in verband daarmee verwerven, vervreemden, bewaren, beheren en exploiteren, ontwikkelen en vervaardigen van registergoederen, een en ander in de ruimste zin van het woord.
<b>Kern/nevenactiviteiten</b>	Nevenactiviteiten Opgericht t.b.v. project Schuttershof in Terneuzen	Nevenactiviteiten	nevenactiviteiten
<b>Consolidatie</b>	Ja	Ja	Nee
<b>Financiële gegevens</b>			
<b>Eigen vermogen ult. 2013</b>	€ 177.677	€ 49.376.703	-€ 16.880.825
<b>Jaarresultaat 2013</b>	-€ 329	€ 5.722.120	-€ 795.820
<b>Omzet 2013</b>	€ 0	€ 0	€ 426.142
<b>Doorbelaste kosten vanuit TI</b>	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Saldo fiscale W&amp;V 2013</b>	-€ 301	-€ 15.446.223	-€ 795.820
<b>Financieel toekomstperspectief</b>	In afwachting van liquidatie	Afhankelijk van de inbreng van de projecten	Afhankelijk van de inbreng van de projecten
<b>Financieel belang TI</b>			50% participant in het kapitaal
<b>Overig financieel belang TI</b>	Geen	Geen	Rekeningcourantverhouding en lening van resp. € 4.948.608 en € 3.785.103
<b>Bestuurlijke zeggenschap</b>	Directeur-bestuurder is Laurentius Holding BV en Wildhage Planontwikkeling BV	Directeur-bestuurder is Laurentius Holding BV	Directeur-bestuurder is Laurentius TI en WonenBreborg TI
<b>Intern toezicht</b>	Door raad van commissarissen	Door raad van commissarissen	Door raad van commissarissen
<b>Transacties van wezenlijk belang</b>	Geen	Kapitaalsuitbreiding van € 66.500.000 door Laurentius Holding BV	Verkoop van het complex Binnen Buiten aan WonenBreborg per 01-03-2013
<b>Risicobeheersing</b>	Via aandeelhoudersvergadering	Via aandeelhoudersvergadering	Via vergadering van vennoten

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Algemene Ledenvergadering van Woningbouwvereniging Laurentius

## Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Woningbouwvereniging Laurentius te Breda gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

## Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vereniging is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. Het bestuur van de vereniging is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT- eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

## Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vereniging. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vereniging gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.



## **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Laurentius per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013, in alle van materieel belang zijnde aspecten, voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

## **Benadrukking van een onzekerheid in de jaarrekening vanwege juridische procedures**

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen" op pagina 48 in de toelichting van de jaarrekening, waarin de onzekerheid uiteengezet is met betrekking tot de mogelijke uitkomsten van huidige en toekomstige juridische procedures waarin de vereniging verwickeld is. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

## **Benadrukking van onzekerheid omtrent de continuïteit**

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel 'Continuïteit van de activiteiten' op pagina's 10 tot en met 12 in de toelichting van de jaarrekening, waarin uiteengezet is dat het herfinancieren van het tijdelijk krediet, al dan niet door middel van niet-DAEB financiering, vóór eind 2014 een essentiële voorwaarde is voor het handhaven van de continuïteitsveronderstelling. Deze conditie, samen met andere omstandigheden zoals uiteengezet op pagina 10 tot en met 12, duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de vereniging. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd.

Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Eindhoven, 23 juni 2014

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door: A.J.M. Vercammen RA

## Lijst met afkortingen

Hieronder vindt u een lijst met de afkortingen die zijn gebruikt in het jaarverslag:

<b>BBSH</b>	Besluit beheer sociale huursector
<b>BOG</b>	Bedrijfsonroerend goed
<b>BZK</b>	Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
<b>CFV</b>	Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
<b>CIZ</b>	Centrum indicatiestelling zorg
<b>DBL</b>	Dagelijks bestuur van de ledenraad
<b>DEAB</b>	Diensten van algemeen economisch belang
<b>dVi</b>	de verantwoordingsinformatie
<b>GJ</b>	Gigajoule
<b>GWl</b>	Geschikt Wonen voor Iedereen
<b>HKL</b>	Huurderskoepel Laurentius
<b>IMW</b>	Instituut voor maatschappelijk welzijn
<b>MASS</b>	Maatschappelijk steunsysteem
<b>NVBW</b>	Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporaties
<b>OM</b>	Openbaar Ministerie
<b>OR</b>	Ondernemingsraad
<b>RvC</b>	Raad van commissarissen
<b>SMO</b>	Stichting Maatschappelijke Opvang
<b>VROM</b>	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
<b>WKO</b>	Warmte Koude Opslag
<b>Wmo</b>	Wet maatschappelijke ondersteuning
<b>WNT</b>	Wet Normering Topinkomens (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector)
<b>WOR</b>	Wet op de ondernemingsraden
<b>WSW</b>	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
<b>ZZP</b>	Zorgzwaartepakket