



Jaarverslag 2020

Vastgesteld door de directeur-bestuurder op 13 april 2021

Gehoord het managementteam op 13 april 2021

Goedgekeurd door de raad van toezicht op 18 mei 2021

Goedgekeurd door de ledenraad op





INHOUD

| | |
|--|-----|
| VOORWOORD | 3 |
| VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG | 5 |
| 1 Tevreden bewoners | 6 |
| 2 Professionele organisatie | 11 |
| 3 Effectieve samenwerking | 14 |
| 4 Toekomstbestendig vastgoed | 17 |
| 5 Financiële continuïteit | 24 |
| 6 Afsluiting ondernemingsplan 2017 – 2020 ‘Samen voor een thuis’ | 30 |
| BESTUURSVERSLAG | 32 |
| 1. Bestuurlijke zwaartepunten | 33 |
| 2. Organisatie | 34 |
| 3 Ondernemingsraad | 35 |
| 4 Klachtencommissie en vertrouwenspersoon | 37 |
| 5 Intern toezicht | 38 |
| 6 Extern toezicht | 42 |
| 7 Risicomanagement | 45 |
| JAARREKENING | 48 |
| 1 Balans per 31 december 2020 | 49 |
| 2 Winst-en-verliesrekening over 2020 | 51 |
| 3 Kasstroomoverzicht 2020 | 53 |
| 4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening | 56 |
| 5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva | 60 |
| 6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat | 80 |
| 7 Financiële instrumenten en risicobeheersing | 86 |
| 8 Toelichting op balans per 31 december 2020 | 89 |
| 9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020 | 110 |
| 10. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB | 120 |
| 11. Verantwoording Wet normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector | 132 |
| 12. Statutaire resultaatbestemming | 136 |
| BIJLAGEN | 137 |
| 1 Tevreden bewoners in cijfers | 138 |
| 2 Professionele organisatie in cijfers | 141 |
| 3 Effectieve samenwerking in cijfers | 142 |
| 4 Toekomstbestendig vastgoed in cijfers | 144 |
| 5 Financiële continuïteit in cijfers | 146 |
| 6 Ledenraad | 147 |
| 7 Management | 148 |
| 8 Werknemers | 151 |
| 9 Raad van toezicht | 153 |
| 10 Auditcommissie | 156 |
| 11 Selectie- en remuneratiecommissie | 157 |
| 12 Huurderskoepel | 158 |
| 13 Bewonerscommissies | 161 |
| 14 Aedes-benchmark 2020 | 162 |
| 15 Woonruimteverdeling via Klik voor Wonen | 163 |
| Lijst van tabellen | 167 |
| Lijst van afkortingen | 168 |



VOORWOORD

De komende jaren gaan we weer een volkshuisvestelijke bijdrage leveren. En dat is ontzettend goed nieuws! Wat zijn we enorm trots dat we bereikten dat we onder het bijzonder beheer van onze financiële toezichthouder uit zijn. We gaven consequent en consistent uitvoering aan ons financiële herstel de afgelopen jaren, zonder financiële bijdrage van collega-corporaties of landelijke saneringssteun. Dat maakt dat we ons de komende jaren weer volledig gaan richten op de toekomst. Naast de praktijk van alledag, hebben we in 2020 een behouden koers bepaald met al onze samenwerkingspartners middels de nieuwe portefeuillestrategie 2021-2030. Ook stelden we het ondernemingsplan 2021 – 2024 ‘Samen dichterbij’ op. Die richting sluit aan op onze maatschappelijke doelen en past binnen de interne en externe financiële ratio’s. 2020 was het jaar van inrichten. Vanaf 2021 gaan we ook écht over tot verrichting, volgend in onze koers.

Activiteitenplan 2020

2020 was het laatste jaar van ons ondernemingsplan 2017 – 2020 ‘Samen voor een thuis’. Voorafgaand aan 2020 evalueerden we de stand van zaken van onze doelstellingen uit dit plan. Hoe stonden we ervoor met onze ambities en resultaatgebieden? Zoals Tevreden bewoners, Professionele organisatie, Effectieve Samenwerking, Toekomstbestendig vastgoed en Financiële continuïteit.

Met elkaar maakten we een bedrijfsbreed activiteitenplan waarin we benoemden met welke activiteiten we aan de slag gingen om onze ambities nog verder te realiseren. We realiseerden maar liefst 71% van de activiteiten en de overige 33% is geïntegreerd in het nieuwe Ondernemingsplan 2021-2024 ‘Samen dichterbij’.

Vertrouwd niveau

Het intensiveren van en investeren in de samenwerking met de bewoners en maatschappelijke partners zetten we in 2020 onverminderd voort. Er was veel contact met de Huurderskoepel, Ledenraad, bewonerscommissies en actieve bewoners en met organisaties in de wijken over onderhoud en leefbaarheid. Geleidelijk brengen we ook het planmatig onderhoud weer op het vertrouwde niveau.

Een wendbare organisatie

Samen zetten we het afgelopen jaar grote stappen! Maar we beseffen natuurlijk ook dat er altijd ruimte is voor verbetering. Het maatschappelijke en politieke speelveld waarbinnen onze ruim 100-jarige vereniging haar werk doet, is namelijk voortdurend in beweging. In die context moeten en willen we ook een wendbare organisatie zijn en meebewegen in dat speelveld. Met ‘Samen voor een thuis’ en dus denken en werken vanuit mensen, staat de medewerkers voorop en de bewoner centraal. En die mindset vraagt om het onderzoekend ontwikkelen van onze organisatie en medewerkers. We blijven dan ook in het nieuwe jaar werken aan onze klantgerichtheid en klantbenadering.

Impact coronacrisis

De coronacrisis heeft een enorme directe impact op de samenleving. Ook Laurentius paste zich aan de richtlijnen van het RIVM aan. Collega’s werkten zo veel mogelijk thuis en kwamen alleen naar kantoor als productie dat toeliet. We waren op gepaste afstand in de wijken aanwezig en bleven woningen verhuren, alleen in april 2020, gedurende de eerste golf, was het aantal verhuringen relatief laag in vergelijking met voorgaande jaren. Ook het onderhoud aan onze woningen ging door waar mogelijk.



De coronacrisis heeft nog geen grote impact op de strategie van de organisatie. Het is te verwachten dat het aantal huishoudens met een laag inkomen in de komende periode zal toenemen. Ook zullen er meer huurachterstanden gaan ontstaan. De mate waarin dit gebeurt hangt sterk af van de duur van coronacrisis en de steunmaatregelen van de overheid. Laurentius biedt maatwerkoplossingen voor bewoners die financieel in de knel komen.

Blik vooruit

Het ondernemingsplan 2021 - 2024 'Samen dichterbij' ontstond door waardevolle dialogen met meer dan honderd mensen binnen en buiten de organisatie. We interviewden hen en deden verdiepend onderzoek. Dit resulteerde in vijf resultaatgebieden waar we ons de komende jaren op gaan focussen. De onderwerpen duurzaamheid, samenwerking met belanghebbenden en de aandacht voor het uitdragen van investeringskeuzes komen terug in het plan.

We zien voor komend jaar weer voldoende uitdagingen! Met elkaar stelde ieder team concrete jaarplannen op en samen geven we invulling aan onze ambities, gericht op het goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners in een leefbare woonomgeving. Want daar doen we het allemaal voor!

Jessie Bekkers
Directeur-bestuurder,

Breda, 2 april 2021



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Volkshuis- vestingsverslag



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



1 TEVREDEN BEWONERS

We streven naar tevreden bewoners door een goede service en dienstverlening, een divers woningaanbod in een prettige woonomgeving. En door onze bewoners te betrekken bij ons beleid en de uitvoering daarvan.

Klanttevredenheid

Hierbij denken en werken we vanuit drie perspectieven: de individuele bewoner, het bewonerscollectief en de dienstverlening. We streven naar het cijfer 7,5 of hoger bij de doorlopende klantmetingen en de benchmarkletter B in de Aedes-benchmarkmeting Huurdersoordeel. In 2019 vroegen we in alle belangrijke klantprocessen of bewoners tevreden waren (doorlopende metingen).

In het gemiddelde rapportcijfer over onze dienstverlening over heel 2020 is een stijging te zien ten opzichte van 2019, namelijk 0,2 punten. Laurentius sluit 2020 af met een 7,7 gemiddeld. De mooie ontwikkeling van 2018 naar 2019 (+0,3) zet zich dus door. Een resultaat om trots op te zijn en waar alle medewerkers een pluim voor verdienen.

Als we op procesniveau inzoomen, geeft dit het volgende beeld:

- ✓ Nieuwe huurders: 7,8 (2019: 7,8)
- ✓ Bewoners met een reparatieverzoek: 7,8 (2019: 7,6)
- ✓ Vertrokken huurders: 6,9 (2019: 7,7)
- ✓ Planmatig onderhoud: 7,5 (2019: 7,3)

Bron: Jaarrapport 2020 Tevreden.nl

In 2020 waren er meerdere verbeter- en brainstormsessies met de procesverantwoordelijken. De verantwoordelijken weten de knelpunten van het eigen proces goed te benoemen en deden al het nodige om de knelpunten te verbeteren. Dat zien we ook terug in de resultaten. De intentie is om de werkwijze in 2021 voort te zetten.

Ook nam Laurentius deel aan de Aedes-benchmark Huurdersoordeel meting 2020 en scoorde hier de letter B. In 2019 was dit de letter C, dus ook op dit onderdeel scoorden we een beter resultaat dan het jaar ervoor. Het onderstreept mooi de inzet op de bedoeling van Laurentius; 'Samen voor een thuis'.

Zie bijlage 4 op pagina 138 voor alle uitkomsten van de benchmarkmetingen.

Klantgericht werken

Sleutelwoorden in het klantgericht werken van Laurentius zijn: denken en werken vanuit onze bewoners. Onze kernwaarden waren in 2020 hierbij: Klantgericht, In verbinding, Zorgvuldig en Integer. Daarom leveren we maatwerk en zoeken we samen met onze bewoners naar oplossingen. We bieden een goede (huur)prijs-kwaliteit verhouding, luisteren naar bewoners en werken met hen samen. We nemen klachten serieus en leren daarvan.

In 2020 maakten we samen met de Huurderskoepel Laurentius de samenwerkingsovereenkomst (SOK) af en ondertekenden die. Een mooi resultaat waardoor er duidelijke richtlijnen op papier staan rondom de samenwerking tussen Laurentius, haar actieve bewoners, de bewonerscommissies en de Huurderskoepel Laurentius. Ook stelden we in 2020 een nieuwe klachtenregeling op.

Met de teams verhuur, dagelijks onderhoud en sociaal beheer werken we in wijkteams. Op die manier bieden we bekende en laagdrempelige aanspreekpunten voor onze bewoners. Zij kunnen rekenen op een interdisciplinair team.



Team sociaal beheer breidde in 2020 uit met twee buurtbeheerders. We zijn op die manier nog meer zichtbaar in de wijk en in contact met onze bewoners. Door de coronacrisis was het soms moeilijker om daadwerkelijk in de wijken aanwezig te zijn. We hopen natuurlijk dat de situatie in 2021 gauw verbetert.

Onze klantenservice kende in 2020 een bereikbaarheid van 81% (2019: 83-86%). Het aantal inkomende calls is gelijk gebleven, namelijk 57.000. De klantenservice handelde in 2020 ruim 78% van de 56.843 inkomende calls zelf af (2019: 91%) (First Call Resolution). Het verschil tussen beide jaren treedt op omdat we per oktober 2019 gebruik gingen maken van een nieuw telefoniesysteem. Dit systeem hanteert een andere definitie van benadering en levert meer nauwkeurige rapportages op.

De impact van de coronacrisis op de klantenservice was in 2020 groot. Door de maatregelen van het RIVM werden reparatieverzoeken die niet dringend nodig waren, niet direct door onze onderhoudspartners uitgevoerd. Dat stuitte bij bewoners soms op onbegrip en resulteerde in vervelende gesprekken tussen het team en die bewoners. Ook nam het aantal inkomende calls het eerste kwartaal af. Maar vanaf mei wisten bewoners ons via de klantenservice weer te vinden en nam het aantal inkomende calls weer toe tot normaal niveau.

Resultaten diensten aan statushouders, Maatschappelijke Opvang en WMO

In 2020 zette Laurentius zich maximaal in door een forse bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstellingen voor het huisvesten van statushouders. Met de gemeente Alphen-Chaam spraken in 2020 af dat er bij een huuropzegging contact is over de mogelijkheid voor het huisvesten van statushouders. Dit resulteerde in de toewijzing van één woning voor 4 personen. Voor de gemeente Breda huisvestten we 62 statushouders in 22 woningen. Het jaardoel van Laurentius om 64 statushouders te huisvesten realiseerden we daarmee niet. Reden hiervoor is dat we te weinig geschikte aanmeldingen via het COA ontvingen, passend bij onze woningen. In Breda maakte Laurentius ook afspraken over het huisvesten van 'uitstromers' uit de Maatschappelijke Opvang: in 2020 leverde Laurentius 17 woningen (2019: 19). In 2020 voerden we 12 (2019: 15) individuele WMO-aanpassingen uit en 26 (2019: 13) kleine aanpassingen tegen een huurverhoging voor onze bewoners.

Complimenten, klachten en geschillen

De complimenten van onze bewoners gaan veelal over een adequate afhandeling van een reparatieverzoek, de verhuurmakelaar of de wijkconsulent. Het totaal aantal ontvangen klachten in 2020 (185 klachten) hadden vooral betrekking op onze dienstverlening en op de doorlooptijden van een reparatie. In de categorie bejegening ontvingen we het minst aantal klachten. Met name het reparatieonderhoud liep vertraging op vanwege Corona. Vergeleken met het jaar 2019 nam in 2020 het aantal klachten toe (2019: 122). Het aantal klachten is zeer gering tegen de achtergrond dat we dagelijks meer dan 200 reparatieverzoeken behandelen via onze klantenservice.

In 2020 behandelde de Stedelijke Geschillen Commissie Breda in totaal 6 geschillen. De Huurcommissie behandelde er 24. Bij de Huurcommissie zagen we een toename in de bezwaren tegen de huurverhoging en/of de servicekosten. In bijna alle gevallen is Laurentius in het gelijk gesteld, Slechts in een enkel geval volgde er een uitspraak waarna we ons handelen aanpasten. Laurentius volgt de uitspraken van de Stedelijke Geschillen Commissie Breda en de Huurcommissie altijd op.



Leefbaarheid en woonomgeving

Leefbaarheid staat bij Laurentius hoog op de agenda. Afgelopen jaar besteedde het team sociaal beheer veel aandacht aan wijken en buurten. Helaas gingen niet alle activiteiten die we organiseerden door in verband met de coronacrisis. Toch was het team zo veel mogelijk in de wijk aanwezig. Ook bleven we in contact met onze bewoners en ondersteunden we actief bewoners ondersteunt in overlastsituaties. Sociaal beheer blijft per slot van rekening de oren en de ogen in de wijk. Met de komst van twee extra buurtbeheerders hebben we het team verder geoptimaliseerd. We zijn hierdoor in staat om nog meer buiten aanwezig te zijn om zo echt onze bewoners te leren kennen en in hun eigen kracht te zetten. We doen het samen, dus niet zoveel voor maar met elkaar.

Aandacht voor kwetsbare wijken en bewoners

Het afgelopen jaar waren we actief in onze kwetsbare wijken, in samenwerking met onze netwerkpartners. Hoe kunnen we wijken versterken? Hoe zetten we onze bewoners in hun kracht? Vraagstukken die we samen met onze partners beetpakken en op die manier starten er leefbaarheidsprojecten in wijken en buurten. Daarnaast richten we ons ook dagelijks op de toenemende kwetsbaarheid van onze individuele bewoner. Denk daarbij aan meer huisbezoeken door wijkconsulenten, telefonische contactmomenten en doorverwijzingen naar zorginstellingen of welzijnsorganisaties.

Meer dan ooit voelden bewoners zich door de coronacrisis eenzaam. Onze woonzorgbeheerders zetten daarom het afgelopen jaar extra in op kleinschalige en coronaproof activiteiten bij woongebouwen. Met als doel om bewoners op te vrolijken en te laten weten dat we aan ze denken in deze coronatijd. Het waren mooie momenten, maar hopelijk zijn die activiteiten in 2021 gauw niet meer nodig en stopt de trein die Corona heet.

Incasso

De intrede van de coronacrisis leidde er ook toe dat we op financieel vlak heel nauwlettend de gevolgen van de crisis monitorden. We pasten onze incassowerkwijze aan de unieke situatie aan. We gingen erg soepel om met betalingsregelingen en keken samen met bewoners naar welke mogelijkheden er waren om hen te ondersteunen bij betalingsproblemen. Ondanks onze vrees, viel het gelukkig mee hoeveel bewoners van Laurentius niet meer in staat waren om de huur te betalen vanwege de coronacrisis. Daar waar het wel moeilijk was gaven we uitstel van betaling en bleven we in gesprek met bewoners, zodat we de voortgang enigszins konden monitoren.

Laurentius verhuurt ook bedrijfspanden. Helaas waren er voor die ondernemers meer financiële tegenslagen. We voerden gesprekken met hen en gingen soepel om met betalingsafspraken. We blijven alle schrijnende gevallen ook in 2021 monitoren, zodat we passende oplossingen kunnen treffen waar het kan en waar dat noodzakelijk is.

Maatwerkadviseur

2020 was een jaar waarin contacten met woningzoekenden voor de maatwerkadviseur moeizamer waren. Door de coronacrisis verliepen veel gesprekken telefonisch en dat was niet altijd makkelijk voor oudere woningzoekenden. Zij zagen liever iemand op bezoek om de mogelijkheden van een eventuele verhuizing te bespreken. Je begrijpt en hoort elkaar dan immers beter. De maatwerkadviseur maakte waar mogelijk wel afspraken voor huisbezoeken en ontving woningzoekenden op kantoor.

Contacten met betrokken instanties voor woningzoekenden, met name met WMO, namen in 2020 sterk toe. Ook de vraag naar seniorenpluswoningen nam toe, vooral vanwege het sociale aspect. We zagen ook een toename in vraag naar rolstoeltoegankelijke en doorgankelijke woningen. Er was echter een tekort aan rolstoeltoegankelijke en doorgankelijke woningen bij de Bredase woningcorporaties. Dit probleem moeten we samen met de WMO en de andere corporaties oppakken.



We willen dat onze bewoners bewust zijn van het feit dat ze langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Daarom organiseren we in 2021 een project om onze bewoners van 55 jaar en ouder hierover proactief te informeren. Het project pakken we (gedeeltelijk) op met Zorg voor Elkaar Breda. Ook onderzoekt de maatwerkadviseur in 2021 of er mogelijkheden zijn om ouderen in eengezinswoningen met voorrang naar geschikte woonruimte te laten doorstromen, zodat die woningen beschikbaar komen voor gezinnen.

Woonbegeleiding

Ook in 2020 stelden we in Prinsenbeek een aantal kamers voor statushouders beschikbaar. Het project had een looptijd van 5 jaar. In 2020 evalueerden we de pilot, in samenwerking met de Gemeente Breda en een extern adviesbureau. Er was daarbij inspraak van bewoners, omwonenden en professionals. Begin 2021 nemen we gezamenlijk een definitief besluit over de voortgang van het project.

Omgangscade Breda

Afgelopen jaar stond ook in het teken van de Bredaase Omgangscade. Samen met collega-corporaties en de huurdersorganisaties, kwam er een nieuwe omgangscade tot stand. Een mooi resultaat voor al onze bewoners. In de omgangscade staat namelijk precies omschreven wat de rechten en plichten van bewoners zijn als er sprake is van grootschalig onderhoud, renovatie of nieuwbouw. De omgangscade heeft een doorlooptijd van 4 jaar.

Belangrijkste resultaten

- ✓ Stijgende klanttevredenheid over onze dienstverlening;
- ✓ Wederom afname van de inkomende calls;
- ✓ Grotere inzet op buurtbeheer;
- ✓ Heldere samenwerkingsafspraken met onze Huurderskoepel, bewonerscommissies en actieve bewoners;
- ✓ Actief bezig met nieuw aandachtsgebied ondermijning.

Wat kan beter

- ✓ First Call Resolution van de klantenservice naar een hoger percentage brengen;
- ✓ Schriftelijke communicatie en doorlooptijden respons;
- ✓ In de wijken aanwezig zijn voor onze bewoners;
- ✓ Samen met bewoners in de wijken aan de slag.

Woonruimteverdeling

Klik voor wonen

Sinds de oprichting in 2010 groeide Klik voor Wonen tot hét regionale systeem voor woonruimtebemiddeling voor ruim 83.000 woningen. Met dit systeem bedienen we woningzoekenden in 20 gemeenten in Brabant. Laurentius biedt via Klik voor Wonen niet alleen sociale huurwoningen, maar ook koopwoningen en woningen in de vrije sector aan. Voor studenten is er een speciale website: Klik voor Kamers. Op die manier zijn we de verschillende doelgroepen op de woningmarkt maatwerkgericht van dienst en zorgen we voor een optimale doorstroming. De woningcorporaties achter Klik voor Wonen zijn Laurentius, WonenBreburch, Alwel, Thuisvester, Woonvizer en Woonkwartier. Daarnaast zijn er organisaties die niet deelnemen aan Klik voor Wonen, maar wel hun woningen aanbieden via het systeem. Dit zijn Mooiland en Avoord.



Modellen

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

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

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

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

Belangrijkste resultaten

- ✓ We handelden binnen de normen voor passend toewijzen;
- ✓ We continueerden in ons kernwerkgebied het absolute aantal als het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep;
- ✓ We stelden in samenwerking met bewoners een duurzaamheidsvisie op;
- ✓ Onze portefeuillestrategie is herijkt.
 - ✓ De nieuwe portefeuillestrategie is in alle onderliggende beleidsstukken en processen geïmplementeerd.

Wat kan beter

- ✓ Het percentage woningen in het lotingmodel willen we verder verhogen naar 20%;
- ✓ De wachtlijsten voor een sociale huurwoningen lopen helaas elk jaar verder op;



2 PROFESSIONELE ORGANISATIE

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

Blijven leren en verbeteren

In 2020 informeerden we leidinggevende en medewerkers over de beschikbare leer- en ontwikkelmogelijkheden. Medewerkers die een mooie ontwikkelstap maakten zetten we structureel in het zonnetje. We maken beter gebruik van interne capaciteiten bij de overdracht van kennis en zes personen groeiden intern door naar andere functies. Deze interne doorstroom realiseerden we door interne vacatures binnen de formatie.

Koers organisatie

De organisatie blijft gericht op het denken en werken vanuit onze bewoners als hét fundament onder 'Samen voor een thuis'. Met het MT zetten we dit om naar concrete activiteiten in een bedrijfsbreed activiteitenplan. In 2020 stelden we het ondernemingsplan 2021-2024 'Samen dichterbij' op. Hiermee geven we koers aan de komende jaren. We bepaalden nieuwe kernwaarden, toetsten onze leiderschapsvisie en maakten een start met hoe we projectmatiger kunnen werken.

Een gezonde organisatie

Laurentius vindt het van essentieel belang dat iedereen zich goed voelt op het werk. Helaas weten we ook dat dat niet altijd mogelijk is. Er kan sprake zijn van ziekte of er zijn (persoonlijke) omstandigheden die ervoor zorgen dat een medewerker wordt belemmerd in het goed uitvoeren van het werk. Laurentius investeert in het bieden van maatwerk om te voorkomen dat medewerkers in verzuim terecht komen. Het aanbod varieert van de inzet van bedrijfsmaatschappelijk werk, een training mindfulness, een breed aanbod in sportfaciliteiten, bevordering in dynamisch werken, (loopbaan)coaching of gesprekken over werkdruk. We gingen in gesprek over o.a. psychosociale arbeidsbelasting en stelden een visie op. Deze aanpak droeg ertoe bij dat het verzuim een forse daling doormaakte naar 3,23%. Ook de mogelijkheden rondom het meer thuiswerken leverde daar een bijdrage aan.

Ongewenst gedrag op het werk

Helaas maken ook onze medewerkers ongewenst gedrag mee. Van agressie in de vorm van schelden tot fysiek geweld, maar ook andere vormen van ongewenst gedrag. De meeste medewerkers trainden we in 2019 in het omgaan met ongewenst gedrag en wat dat gedrag met je doet. In 2020 was er de herhalingstraining en trainden we nieuwe medewerkers. Ook trainden we een groep medewerkers om te kunnen interveniëren bij mogelijke incidenten op kantoor. We wisselden van vertrouwenspersoon en stelden een klachtcommissie in. We stelden een protocol ongewenst gedrag op. En op initiatief van Laurentius spreken we samen met partners Bredase richtlijnen af.

Is Laurentius een goede werkgever?

In 2020 vroegen we opnieuw, net als in 2019, alle medewerkers om een vragenlijst in te vullen voor het medewerkersonderzoek. In 2021 stellen we opnieuw vragen over de samenwerking binnen én tussen teams. We willen namelijk graag weten wat we in de tussentijd verbeterden en waar we nog aan kunnen werken. De resultaten van het medewerkersonderzoek presenteren we begin 2021.

We hadden aandacht voor de gezondheid van medewerkers. Zo hielden we een periodiek medisch onderzoek. Ook boden we onder andere stoelmassage, een workshop 'overgang' en de mogelijkheid om tegen een gereduceerd tarief te sporten aan. We organiseerden korte beweegmomenten in 'de week van de vitaliteit' en besteedden aandacht aan hoe we ons als werkgever beter kunnen presenteren. Dit leidde tot filmpjes die een inkijk geven in het werken bij Laurentius.



Integriteit

In 2020 peilden we op verschillende manieren of medewerkers zich veilig voelden, op de hoogte waren van de procedures en de vertrouwenspersoon van Laurentius kenden. We werkten de resultaten van die peilingen uit en zetten hierop acties uit. Al onze inleners overleggen een VOG en nieuwe medewerkers, de directeur-bestuurder en nieuwe leden van het MT doorlopen een integriteitsscreening, inclusief het overleggen van een VOG.

Informatiemanagement en ICT

In het afgelopen jaar zetten we verdere stappen met de optimalisatie van de inrichting en het gebruik van ons 'primaire' informatiesysteem Dynamics Empire. Het is niet altijd eenvoudig om te werken volgens de standaard werkwijze van het systeem. We blijven daarom continu op zoek naar mogelijkheden voor een optimale inrichting van het systeem om onze dienstverlening te verbeteren. Binnen de beheerorganisatie die we hiervoor inrichtten, gaan we samen met de interne proceseigenaren en kerngebruikers verder met het zo optimaal mogelijk benutten van alle functionaliteiten die het systeem ons biedt.

In het najaar van 2020 richtten we het informatiemanagement bij Laurentius in, dat ervoor zorgt dat we vraag en aanbod op het gebied van ICT nog beter op elkaar afstemmen. We begonnen met een nadere structurering van alle onderwerpen die het werkveld van informatiemanagement en ICT bestrijken. Voorbeelden hiervan zijn managementinformatie, ICT voor woningen en bewoners, informatiebeveiliging en de verdere digitalisering van onze dienstverlening. Zowel naar bewoners als in relatie tot onze externe belanghouders. Volgend jaar brengen we de uitwerking hiervan samen in een nieuwe digitaliseringsstrategie en ICT-projectenkalender voor de komende jaren.

Impact coronacrisis

De coronamaatregelen leidden ertoe dat vanaf 16 maart 2020 bijna alle medewerkers thuiswerkten. We hebben medewerkers op dat moment voorzien van de benodigde middelen om hun thuiswerkplek goed in te richten. De facilitering richtte zich hoofdzakelijk op meubilair, apparatuur (zoals toetsenborden en beeldschermen) en digitale communicatiemiddelen. Iedere medewerker had al een laptop tot zijn of haar beschikking, wat de overgang naar thuiswerken vergemakkelijkte. Op 1 mei 2020 stelden we, in overleg met de ondernemingsraad, ook een thuiswerkvergoeding vast om tegemoet te komen in de extra kosten. We wijzigden de woonwerkvergoeding naar daadwerkelijke werkdagen op kantoor.

Crisisteam

We richtten een corona crisisteam in. In dit team werkten we de richtlijnen van de overheid uit naar werkbare afspraken, zowel intern als voor onze bewoners en samenwerkingspartners. Ook pasten zij de werkplekken, vergader- en ontvangstruimtes en kantine bij Laurentius aan zodat er, met een beperkte bezetting, veilig en volgens de maatregelen kon worden gewerkt. En bewoners op een veilige wijze en op afspraak op kantoor konden komen. Het crisisteam blijft in stand totdat de maatregelen niet meer van kracht zijn. Het crisisteam is en blijft aanspreekpunt voor medewerkers die tegen dilemma's aanlopen die binnen het team niet kunnen worden opgelost.

Evaluatiemomenten

Op meerdere momenten toetsten we het welbevinden van onze medewerkers en evalueerden we de genomen maatregelen rondom de coronacrisis. We deden dit begin april, medio juli en eind november. De resultaten van de metingen leidden tot aanvullende acties en maatregelen. Denk hierbij aan tips rondom vitaliteit en gezond werken, beschikbare hulpverlening en coaching en aanpassingen in digitale communicatiemiddelen. Om de twee weken liet het MT en directeur-bestuurder van zich horen om medewerkers een hart onder de riem te steken en nieuwe ontwikkelingen en afspraken te communiceren.



Daarnaast besteedden leidinggevenden in hun werkoverleggen expliciet aandacht aan hoe medewerkers zich voelden en benadrukten we het belang van een goede werk/privé balans. Situationeel maakten medewerkers en leidinggevenden tijdelijk afspraken over werktijden en de omvang van het werk. Op basis van de huidige ervaringen met flexibel werken, past Laurentius in 2021 ook het reguliere beleid aan.

Belangrijkste resultaten

- ✓ Betere samenwerking in de teams;
- ✓ Lager verzuim ten opzichte van 2019;
- ✓ Een gezonde (interne) mobiliteit (doorstroom).

Wat kan beter

- ✓ Samenwerking tussen teams onderling nog meer verdiepen;
- ✓ Communicatie (uitwisselen informatie en feedback);
- ✓ In gesprek zijn over de gewenste competenties, vaardigheden en kennis nu en in de toekomst.



3 EFFECTIEVE SAMENWERKING

Het intensiveren van en investeren in de samenwerking met maatschappelijke partners was ook in 2020 een belangrijk punt op de agenda. We zijn ervan overtuigd dat deze samenwerking bijdraagt aan de tevredenheid van onze bewoners en aan het optimaliseren van de inzet van onze financiële middelen. Minstens zo belangrijk vinden we dat Laurentius wordt gezien als een betrouwbare en creatieve organisatie waarmee partners graag samenwerken. Het gezamenlijk streven is om daar waar de taak van de ene partner ophoudt, de ander die taak zo geruisloos mogelijk te laten overnemen. Door samenwerking met partijen in de wijk, in het onderhoud en op het gebied van zorg en welzijn creëren we meerwaarde: $1 + 1 = 3$.

Samenwerking belanghouders

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

De Alliantie Breda/gemeente Breda

In het afgelopen jaar werkten we intensief samen met de Gemeente Breda, de Gezamenlijke HuurdersKoepels en de collega-corporaties. Zo waren we binnen de Alliantie Breda continu in gesprek over het uitvoeren van de Alliantieafspraken 2019-2023. Dat was op de thema's Organisatie en samenwerking, Beschikbaarheid en betaalbaarheid, Nieuwbouwopgave, Duurzaamheid, Samenwerken in de wijken, Wonen en zorg, en Veiligheid. Het spreekt voor zich dat we grote waarde hechten aan de samenwerking binnen de Alliantie en aan de hieruit voortvloeiende afspraken. In aanvulling op de Alliantieafspraken kwamen we met elkaar in 2020 volumeafspraken overeen met betrekking tot het te behouden aantal sociale huurwoningen naar prijssegment tot en met 2023.

In 2020 werd bekend dat in Breda het programma Verbeter Breda gaat starten. Dit is een vanuit het Rijk ondersteund programma dat in Breda Noord successen wil behalen op bereikbaarheid, verbinding, leefbaarheid, armoede en jeugd. In 2021 wordt duidelijk wat dit voor de corporaties gaat betekenen en hoe we daaraan als Laurentius kunnen bijdragen.

Afspraken Gemeente Alphen-Chaam

In 2020 kwamen we met de Gemeente Alphen-Chaam en de Huurderskoepel Laurentius nieuwe prestatieafspraken overeen over onder andere passend toewijzen, woningverkoop en de huisvesting van statushouders. Ook zijn we betrokken bij de planvorming voor nieuwbouw in Galder.

Samenwerking zorgaanbieders

Ook in 2020 werkte onze adviseur wonen welzijn en zorg intensief samen met diverse zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten over onderwerpen die te maken hebben met wonen en zorg. Laurentius is als maatschappelijke ondernemer verantwoordelijk voor de huisvesting van kwetsbare mensen. Samen met zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten brachten we in 2020 diverse knelpunten in kaart en gingen we op zoek naar passende oplossingen. We bespraken gezamenlijk de complexe casuïstiek waar wonen onderdeel van de hulpvraag is.

Vanaf 1 januari 2021 start Laurentius met een herijkte portefeuillestrategie en een nieuw ondernemingsplan. In 2020 spraken we verschillende zorgaanbieders en deelden we beide plannen.



De alliantie 2019 tot en met 2023 tekenden we in 2019. Hierin legden we met elkaar de prestatieafspraken vast die de Gemeente Breda, de woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBredburg en de lokale huurdersorganisatie CHAB, Huurderskoepel Laurentius en Bewonersplatform WonenBredburg Breda (tezamen genoemd 'Gezamenlijke Huurderskoepel Breda' (GHK)) met elkaar maakten. De ambitie is dat kwetsbare mensen zelfstandig, veilig en succesvol in de wijk kunnen (blijven) wonen. Dit vraagt om een passend woon- en zorgaanbod in de wijken. Om dit tot stand te brengen willen gemeente, corporaties en zorgaanbieders nauwer samenwerken.

In 2020 ondertekende Laurentius het pact 'wonen en zorg'. Met de zorginstellingen, woningbouwverenigingen Alwel en WonenBredburg en de Gemeente Breda zorgen we samen voor een thuis voor ouderen of bewoners met een hulpvraag. We hebben elkaar nodig om de steeds groter wordende groep ouderen en bewoners met een hulpvraag op een goede manier te kunnen huisvesten.

Vroegsignalering

In Breda werken de drie corporaties en maatschappelijk werk al jaren samen op het gebied van schuldhulpverlening. In 2018 startten we met 'Vroeg Eropaf Breda'. Die pilot zorgt ervoor dat er op tijd aandacht is voor betalingsproblemen. Bewoners met beginnende betalingsproblemen sporen we actief op en benaderen we. We willen immers met elkaar nog eerder grote financiële problemen voorkomen. De Bredase corporaties, de deelnemende energiebedrijven en zorgverzekeraars werken met een beveiligde databank. De werkwijze wordt in 2021 zelfs landelijk verplicht gesteld en daarom bespraken we in samenwerking met de Gemeente Breda eind 2020 het landelijke vernieuwde convenant. Begin 2021 gaan we hiermee van start. Daarnaast voerden we diverse gesprekken met de Kredietbank Breda om de samenwerking met deze belangrijke partner te verbeteren.

Brandveiligheid

Laurentius voert een actief beleid rondom brandveiligheid. Dit doen we in samenwerking met de gemeenten, de brandweer en brandexpertisebureau Brafon. In 2020 ging Laurentius door met het verbeteren van de brandveiligheid bij een deel van onze woongebouwen en het onder de aandacht brengen van brandveiligheid bij de bewoners (bewustwording). Ook stelden we een brandveiligheidsbeleid voor Laurentius vast. We werken dat beleid in 2021 verder uit en implementeren we. Daarbij inventariseren we alle woongebouwen waar de brandveiligheid de afgelopen jaren nog niet is verbeterd en stellen we een prioriteitenlijst op complexniveau op. Aan de hand van die prioriteitenlijst voeren we sinds dit jaar het projectmatig aanbrenge van bouwkundige verbeteringen met betrekking tot brandveiligheid uit. Het uiteindelijke streven is dat we een meerjaren onderhoudsbegroting met kostenraming uitwerken. Ook hieraan werken we in 2021.

Samenwerking Onderhoudspartners

Laurentius heeft al verschillende samenwerkingspartners op het gebied van contractonderhoud. Omdat er de komende jaren weer financiële ruimte is voor het investeren en verduurzamen van ons vastgoed, gingen we op zoek naar een nieuwe partner die ons hierbij kan helpen. Met die partner willen we voor langere termijn een samenwerking aangaan. Dit draagt bij aan een hogere klanttevredenheid. Andere reden is om het risico van toenemende ontwikkel- en bouwkosten en de beperkte beschikbaarheid van aannemers te beperken. Een intensief traject waarbij we ook bewoners en de Huurderskoepel Laurentius betrokken. Positief om te melden is dat we in 2020 het eerste verduurzamingsproject deden.



Uitgangspunten die we hierin meenamen en ook de basis vormen voor verdere samenwerkingen:

- ✓ Het doorlopen van de leercurve met samenwerkingspartners;
- ✓ Meer behoefte aan het uitwisselen van praktijkkennis;
- ✓ Ontwikkeling thema's (duurzaamheid, kwaliteit, innovatie, communicatie);
- ✓ Ontwikkeling ketensamenwerking;
- ✓ Verhogen van de voorspelbaarheid;
- ✓ Klanttevredenheid naar een volgend niveau krijgen;
- ✓ Verdergaande efficiency en optimalisering;
- ✓ Commitment en betrokkenheid van de aannemer.

In 2020 stelden we de portefeuillestrategie vast. Op basis daarvan maken we vervolgstappen om verder invulling te geven aan ketensamenwerking. We verwachten in 2021 hier verdere stappen in te kunnen maken.

Belangrijkste resultaten

- ✓ Ondertekening wonen en zorg pact;
- ✓ Nieuwe prestatieafspraken gemeente Alphen-Chaam;
- ✓ Samen met partners het project Vroeg erop af Breda uitgevoerd;
- ✓ Ondanks corona behandelden we de overlastdossiers en ondersteunden we bewoners;
- ✓ Extra aandacht gegeven aan de bewoners in onze seniorencomplexen ;
- ✓ Structureel overleg gevoerd met alle zorgaanbieders;
- ✓ Actief beleid gevoerd omtrent brandveiligheid samen met de gemeente en brandweer;
- ✓ Nieuwe ketenpartner bij het verduurzamen; de eerste tien woningen verduurzaamd, op een zeer succesvolle manier waarbij de bewoners zéér tevreden zijn;
- ✓ Actieve rol in de Alliantie projectgroepen Samenwerken in de wijk, Wonen en Zorg, Nieuwbouw, Duurzaamheid, Betaalbaarheid en beschikbaarheid en Veiligheid;
- ✓ Start Verbeter Breda.

Wat kan beter

- ✓ De implementatie van de nieuwe portefeuillestrategie moeten we nog afronden op het gebied van ketensamenwerking. Zodat we van daaruit nieuwe samenwerkingsvormen aan kunnen gaan met onze partners, en nieuwe partnerships kunnen vormen



4 TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED

Een evenwichtige vastgoedsturing is één van de vijf speerpunten uit het ondernemingsplan 2017 – 2020 ‘Samen voor een thuis’. Dit houdt in dat we ons vastgoed onderbouwd sturen naar een portefeuille die zowel volkshuisvestelijk als financieel toekomstbestendig is. Bij alles wat we doen houden we vast aan ons hoofddoel: het bieden van aantrekkelijk en betaalbaar wonen voor huishoudens met een laag inkomen en voor bijzondere doelgroepen.

Portefeuillestrategie

De afgelopen jaren stond de koers van Laurentius voornamelijk in het teken van financieel herstel. Met de ‘portefeuillestrategie 2016-2027’ stuurden we ons streefhuurbeleid bij. Wat betekent dat we meer woningen betaalbaar en bereikbaar konden houden voor onze bewoners. Nu Laurentius financieel hersteld is, kunnen we weer andere doelen stellen en vooruitkijken, zodat we datgene voor onze bewoners kunnen doen wat ze van ons mogen verwachten: goed en betaalbaar wonen.

Begin 2019 startten we met het herijken van de ‘portefeuillestrategie 2016-2027’. Het financiële herstel van Laurentius en een nieuw woningmarktonderzoek zijn de voornaamste aanleidingen geweest tot het maken van een nieuwe portefeuillestrategie die aansluit op de actuele volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. Vooruitlopend op te maken toekomstige investeringsafwegingen zijn voor het eerst prestaties (zie onder ‘Sturen op maatschappelijk en financieel rendement’ (of verwijzen naar paragraafnummer)) en de mogelijkheden van verduurzaming per complex in beeld gebracht.

In de nieuwe portefeuillestrategie bepaalden we een wensportefeuille en veranderopgave voor Laurentius voor de gemeente Breda en de gemeente Alphen-Chaam voor 2023 en 2030. De uitgangspunten van beleid zijn opnieuw bepaald binnen de kaders van wet- en regelgeving, prestatieafspraken, woonvisies, etc. We bepaalden per complex de meest gewenste strategie en toetsten die aan de financiële randvoorwaarden. Om zo te bepalen welke volkshuisvestelijke opgave haalbaar is. Met de in mei 2020 vastgestelde ‘Portefeuillestrategie Laurentius 2021-2025 met een doorkijk naar 2030’ actualiseren we ons vastgoedbeleid voor de periode 2021-2030. Naast het borgen van de betaalbaarheid zijn de speerpunten daarbij het op peil houden van de conditie van het vastgoed door planmatig onderhoud, de verduurzaming van het vastgoed richting gemiddeld label A in 2030 en een netto uitbreiding van de voorraad tussen 2025 en 2030 met minimaal 175 woningen.

We implementeerden de nieuwe portefeuillestrategie in 2020. Door onder andere het vaststellen van de Begroting 2021 en een meerjareninvesteringsplanning. We werken in 2021 volgens onze nieuwe strategie.

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2016-2027

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

Door aanpassing van het streefhuurbeleid en verkoopbeleid in 2017, neemt het aantal betaalbare en goedkope woningen veel minder af dan op basis van het oude beleid van vóór 2017. De afgelopen jaren waren de resultaten van het aangepaste beleid duidelijk zichtbaar.



| Gemeente Breda | Portefeuille 31-12-2020 | Portefeuille 31-12-2019 | Vershil 2019-2020 | Woningbalans 2027 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Goedkoop | 290 | 324 | -34 | 314 |
| Betaalbaar | 4.099 | 4.105 | -6 | 4.085 |
| Bereikbaar | 1.889 | 1.779 | 110 | 1.984 |
| Totaal DvB: | 6.278 | 6.208 | 70 | 6.383 |
| Duur | 583 | 664 | -81 | 682 |
| Complexverhuur* | 286 | 286 | 0 | 0 |
| Totaal: | 7.147 | 7.158 | -11 | 7.065 |

Gegevens op basis van de netto huur (zelfstandige + onzelfstandige woningen)

* Betreft woningen die worden verhuurd aan een derde partij (zorg). Deze woningen worden doorverhuurd aan bewoners en zijn niet in huurklassen ingedeeld. Zij hebben een huur onder de liberalisatiegrens.

In 2020 nam in de gemeente Breda de voorraad goedkope woningen van Laurentius verder af. Het aantal betaalbare woningen is redelijk stabiel en ligt nog iets boven het aantal van de Woningbalans 2027. In werkelijkheid liggen deze aantallen hoger, omdat een aantal complexgewijs verhuurde woningen ook in deze huurklassen valt. Het aantal bereikbare woningen nam toe, grotendeels door de mutaties van duur naar bereikbaar.

| Gemeente Alphen-Chaam | Portefeuille 31-12-2020 | Portefeuille 31-12-2019 | Vershil 2019-2020 | Woningbalans 2027 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Goedkoop | 5 | 5 | 0 | 5 |
| Betaalbaar | 132 | 131 | 1 | 151 |
| Bereikbaar | 58 | 58 | 0 | 63 |
| Totaal DvB: | 195 | 194 | 1 | 219 |
| Duur | 16 | 17 | -1 | 8 |
| Complexverhuur* | 32 | 32 | 0 | 12 |
| Totaal: | 243 | 243 | 0 | 239 |

Gegevens op basis van de netto huur (zelfstandige + onzelfstandige woningen)

* Betreft woningen die worden verhuurd aan een derde partij (zorg). Deze woningen worden doorverhuurd aan bewoners en zijn niet in huurklassen ingedeeld. Zij hebben een huur onder de liberalisatiegrens.

In de gemeente Alphen-Chaam zijn de verschillen kleiner maar is de richting van de ontwikkeling gelijk aan die in de gemeente Breda. De verschillen met 2019 zijn minimaal. De mutaties van duur naar bereikbaar en van bereikbaar naar betaalbaar zijn nog erg beperkt.

In de Woningbalans 2027 hevelde we de 20 zelfstandige appartementen Withagen uit complexverhuur over naar betaalbaar. Daardoor is het aantal betaalbare woningen nagenoeg gelijk aan het aantal van de Woningbalans 2027.

Voor zowel de gemeente Breda als de gemeente Alphen-Chaam voldoet Laurentius in 2020 aan de prestatieafspraken ten aanzien van de aantallen woningen naar huurprijssegment.



Subdoelstellingen:

- ✓ *Afname voorraad goedkope woningen*
In de portefeuillestrategie 2016-2027 staat dat een toename van de goedkope voorraad niet realistisch is. De huur van een groot deel van deze woningen trekken we bij mutatie op naar betaalbaar of bereikbaar, omdat de kwaliteit van deze woningen niet past bij dit prijssegment. Daarom neemt deze deelvoorraad juist in aantal af tot 230 woningen (225 in de gemeente Breda en 5 in de gemeente Alphen-Chaam).
- ✓ *Toename voorraad betaalbare woningen*
In 2019 nam de voorraad betaalbare woningen in beide gemeenten toe (verhoudingsgewijs nagenoeg gelijk). In 2020 stabiliseert deze groei en ligt die rond de aantallen van de Woningbalans 2027.
- ✓ *Behoud slaagkansen primaire doelgroep (passend toewijzen)*
Ten opzichte van 2019 nam in 2020 het vrijgekomen betaalbare aanbod voor de primaire doelgroep in totaal iets af, van 336 naar 289 woningen. In Breda was sprake van een afname van 320 naar 284, in Alphen-Chaam een afname van 16 naar 5.
- ✓ *Toename doorstroming huishoudens vanuit sociale huur naar dure huur en koop*
Er zijn geen cijfers beschikbaar die de doorstroming in een jaar aantonen. In 2020 is de mutatiegraad 6,7% (zie tabel 11 van invulsheet 1). De primaire doelgroep is in 2020 voor 98,4% passend en voor 1,6% niet passend toegewezen.
- ✓ *Kwaliteit woningen:*
 - *Bouwkundig: kwaliteit casco op conditiescore 2*
In 2020 voldoen we aan die conditiescore (zie ook onder 'Belangrijkste resultaten')
 - *Energie: beperkt verbeteren (verduurzaming bij planmatig onderhoud en mutatie)*
In 2020 is de energie-index van onze voorraad gedaald van 1,51 naar 1,49.
 - *Ouderen: behoud huidige voorraad*
In 2020 hadden we geen mutaties in aantallen woningen voor ouderen.
- ✓ *Eventueel investeren na 2022*
In 2020 investeerden we niet. In 2020 stelden we de 'Portefeuillestrategie 2021-2025 met een doorkijk naar 2030' vast en was het uitgangspunt voor de begroting 2021 en de meerjareninvesteringsplanning. Daarin namen we vanaf 2021 investeringen op.

Onderhoud

De keuze voor het in 2020 uitgevoerde onderhoud maakten we aan de hand van de volgende criteria:

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

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

Bij investeringen ging (net als bij PO en CO) het initiatief uit van Laurentius. Noemenswaardig hierbij is dat we bij investeringen steeds meer kijken naar strategische doelstellingen. Denk hierbij aan onze portefeuillestrategie en het ondernemingsplan 2021 – 2024 'Samen dichterbij'.



Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud voeren we uit op basis van de NEN 2767 conditiemetingen (1/3 van het bezit). In 2020 voerden we het geplande onderhoud uit aan de hand van de volgende leidende principes:

1. Alle woningen zijn onderhouden zodat ze schoon, heel en veilig zijn.
2. Tot 2020 is het doel de conditiescore van 2 te handhaven. We richtten ons in 2020 wederom op de verbetering van het casco van de complexen die een conditiescore 3 en 4 hadden en op casco-elementen die een conditiescore 3 en 4 hadden.
3. Het casco, algemene ruimtes en installaties zijn onderhouden op niveau 'basiskwaliteit' voor alle (verhuur én verkoop gelabelde) woningen die we nog langer dan tien jaar exploiteren. We hanteren hiervoor een gemiddelde conditiescore van 2.
4. Tijdens de natuurlijke onderhoudsmomenten is er aandacht voor verduurzaming en voor het terugdringen van energieverbruik.

Belangrijkste resultaten (PO)

In onderstaand overzicht staan ook enkele resultaten op het vlak van investeringen benoemd.

- ✓ Voor klanttevredenheid is een gemiddeld cijfer gehaald van 7,5;
- ✓ De conditiescore van het totale bezit bleef voor het casco gemiddeld 2;
- ✓ De energie-index daalde van 1,51 (2019) naar 1,49;
- ✓ In 2020 is bij 20 clusters het schilderwerk uitgevoerd in kader van Resultaat Gericht Samenwerken;
- ✓ In 2020 vervingen we bij 9 clusters het aanwezige enkel glas naar HR++;
- ✓ In 2020 maakten we de start voor de ontwikkeling van een interactief Dashboard RGS schilderwerk- en gevelonderhoud in Power BI. Het doel van het Dashboard is om de Resultaatgerichte samenwerking bij schilder- en gevelonderhoud op een betrouwbare en gebruiksvriendelijke wijze te monitoren. Het te ontwikkelen dashboard evalueren we tussentijds met de eindgebruikers, zodat het Dashboard en de rapportages aansluiten op de informatiebehoeften. Verder doen we onderzoek naar in hoeverre we de resultaten van de klanttevredenheidsmetingen van tevreden.nl, die Laurentius na elk schilderwerk laat uitvoeren, in het Dashboard kunnen verbinden;
- ✓ In 2020 renoveerden we de kopgevels van de flat aan de Weilustlaan 141-283. De renovatie bestond uit het vervangen van de pleisterlagen op de bestaande buitengevelisolatie en ook het schilderen van de nieuw aangebrachte pleisterlagen;
- ✓ Bij drie complexen vervingen we de dakbedekking en brachten meteen een hoogwaardige isolatie aan;
- ✓ Bij acht clusters verwijderden we de asbest golfplaten van de bergingsdaken;
- ✓ In 2020 deden we onderzoek naar de constructieve veiligheid van 2 clusters, waarbij herstel in 2021 gaat plaatsvinden;
- ✓ We vervingen in het planmatig onderhoud 2020 oude cv-ketels door ketels met betere rendementen. In 2019 vervingen we 186 ketels;
- ✓ In cluster 5200: Pastoor Dekkerstraat moderniseerde Kone de lift en bij 30 clusters voerden Schindler en Kone preventief en divers liftonderhoud uit om de liften weer goed en veilig te laten functioneren;
- ✓ In de wijk Wisselaar verwijderden we in 82 woningen het kookgas en maakten een aansluiting voor een elektrische kookplaat. Omdat deze woningen al aangesloten waren op het stadsverwarmingsnet, zijn deze woningen nu compleet gasloos;
- ✓ Dit jaar is er geen LED verlichting aangebracht. We gaven in 2020 één opdracht aan TES om LED verlichting te plaatsen bij complex TSC0229002 Withagen 54/1 - 54/30 BOG/MOG. Door de coronacrisis voerden zij die werkzaamheden niet uit. In de periode 2016-2019 voorzagen we alle hoogbouwcomplexen van LED verlichting;
- ✓ We vervolgden in 2020 met het verwijderen van asbest golfplaten van de bergingen van 8 clusters en verwijderden in 2021 opnieuw bij bergingen de asbest golfplaten;



- ✓ In de we Wisselaar verduurzaamden we 10 woningen. Op klanttevredenheid scoorden we hier een 8,6 op;
- ✓ In 2020 verbeterden we de brandveiligheid bij de volgende complexen: ALG001610 (72 woningen), ALG001620 (72 woningen), ALG001630 (72 woningen), ALG001640 (72 woningen), ALG003820 (12 woningen). Bij de laatste twee complexen ronden we de werkzaamheden nog niet af. Maart/april zijn de werkzaamheden technisch gereed;
- ✓ In 2020 voerden we bij de volgende complexen een brandveiligheidsonderzoek uit:
 - Complex TSC0069021, Vossenlaar 45 K1 t/m 45 K10 in Bavel. Betreft groepswonen met zorg, 10 appartementen.
 - Complex ALG008000, Weilustlaan 439 in Breda. Betreft groepswonen met zorg, 18 appartementen.
 - Complex ALG008200, Bleekstraat 13 t/m 37 in Breda. Betreft groepswonen met zorg, 12 appartementen.
 - Complex ALG022200, Withagen 1 t/m 1F, Gilzeweg 19B in Chaam, appartementencomplex, 8 appartementen.
- ✓ Bij drie complexen vervingen we de dakbedekking en brachten meteen een hoogwaardige isolatie aan;
- ✓ Naast bovenstaande resultaten maakten we flinke stappen: update cartotheek, uitwerken asbestbeleid, onderzoek Wet Natuurbescherming en legionella. Daarnaast verkennen we welke innovaties we kunnen toepassen, zoals de warmtewissel. Ook startten we met meerdere verkenningen voor verduurzamingen/investeringen. Eind 2020 werkten we actief aan het netwerken met ontwikkelaars en aannemers. Om investeringsmogelijkheden te verkennen. In 2021 verwachten we hier verdere stappen in te kunnen maken.

Dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud)

In 2020 voerden we het dagelijkse onderhoud uit aan de hand van de volgende leidende principes:

1. Woningen die we langer dan tien jaar willen exploiteren en die niet voor verkoop gelabeld zijn, onderhieldden we conform de basiskwaliteit.
2. Woningen die bestemd zijn voor verkoop, onderhieldden we op basis van verkoopkwaliteit: een sobere vervanging van installaties, badkamer, keuken en toilet (BKT). De verkoopprijs stemden we hierop af, of de verkoopmakelaar kreeg hierin onderhandelingsruimte.
3. We volgen bij mutaties de richtlijn kwaliteitseisen mutatiewoningen die in samenwerking met de HKL tot stand is gekomen. Heel en Veilig is de standaard. Bij nagenoeg elke mutatiewoning voeren we een elektrakeuring uit. De richtlijn actualiseren we in 2020.

Resultaten

- ✓ We renoveerden 85 keukens, 110 badkamers en 43 toiletruimtes;
- ✓ We maakten 455 verhuureenheden verhuur-klaar;
- ✓ We voerden 11.997 reparatieverzoeken uit.

Impact coronacrisis op planmatig en dagelijks onderhoud

Tijdens de coronacrisis gingen onderhoudswerkzaamheden zo veel mogelijk gewoon door. Uitgangspunt bij de uitvoering van dit onderhoud was het protocol 'samen veilig doorwerken' voor sectoren Bouw & Techniek, met geldende adviezen en maatregelen van het RIVM. Dit protocol gold zowel bij het vervoer naar en van de werkplek, als op de werkplek zelf. Ook voor onze samenwerkingspartners was dit protocol het uitgangspunt. Bij ieder project of onderhoud brachten we de bewoners over de inhoudelijke zaken uit dit protocol op de hoogte en namen we maatwerkmaatregelen bij individuele bewoners indien nodig.



Sturen op maatschappelijk en financieel rendement

Sturen op maatschappelijk en financieel rendement is onderdeel van (de visie op) vastgoedsturing. Daarover schreven we in het begin van dit hoofdstuk.

In 2019 introduceerden we de 'performance analyse' die we in 2020 gebruikten als input voor het bepalen van de complexstrategieën als onderdeel van de 'Portefeuillestrategie 2021-2025 met een doorkijk naar 2030'. De 'performance analyse' meet complexprestaties op eenduidige wijze aan de hand van indicatoren die relevant zijn voor de corporatie voor het invullen van haar maatschappelijke rol. De indicatoren voor maatschappelijke prestatie hebben betrekking op de bijdrage aan de portefeuillestrategie, de klantwaarde en kwaliteit en duurzaamheid van het object. Naast de maatschappelijke prestatie berekenden we ook de maatschappelijke en financiële bijdrage van een complex. Zij bepalen samen de 'performance' van een complex.

De in 2019 ingezette verbetering van het investeringsstatuut zetten we in 2020 door. In 2019 was er aandacht voor het toetsingskader en de rendementseisen. In 2020 startten we met het herzien van het investeringsstatuut met vooral aandacht voor de rollen, taken en bevoegdheden van de verschillende functies. Dit doen we in het proces van investeren, voor de verschillende processen en de besluitvorming hierin en voor de rekenregels van investeringen, waaronder de rendementseisen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Als gevolg van de portefeuillestrategie heeft Laurentius vanaf 1 januari 2017 meer woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep dan in het jaar 2016. Dit werd in de Aedes-benchmark 2018 voor het eerst zichtbaar (68% van vrijkomend aanbod beschikbaar voor primaire doelgroep). In de benchmark 2019 nam dat aandeel toe tot 69,2%. In 2020 is 71,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens uit de primaire doelgroep. We leverden onze bijdrage aan de doelen van de Alliantie. Laurentius voldeed aan de 95%-norm voor passend toewijzen (98,4%) monitorde de slaagkansen van de primaire doelgroep en monitorde de huursomstijging. De huursomstijging voor de voorraad zelfstandige gereguleerde huurwoningen bleef met 2,25% ruim binnen de norm van maximaal 2,6%.

Vastgoedstrategie sociaal domein

De veranderingen in het sociaal domein hebben consequenties voor onze vastgoedstrategie. Denk hierbij aan het inkrimpen en sluiten van verzorgingstehuizen en het feit dat ouderen daardoor langer thuis blijven wonen. Het scheiden van wonen en zorg biedt nieuwe uitdagingen. In 2019 zetten we hier een eerste stap in door samen met Thebe scheiden van wonen en zorg toe te passen bij 32 intramurale zorgappartementen bij zorgcentrum de Ijpelaar. Achterliggende gedachte is dat uitgaande van afnemende capaciteit voor intramurale zorg dit deel van de appartementen eerst regulier verhuurd kan worden aan senioren (huurcontract huurder-Laurentius). En bij toenemende beperkingen bij (een van) de bewoner(s) we de woning verhuren aan Thebe (huurcontract Thebe-Laurentius). De bewoner wordt dan cliënt bij Thebe. Een andere opvallende verandering is de ontwikkeling dat bijzondere zorgbehoefte veel vaker en eerder zelfstandig moeten wonen (al dan niet met begeleiding). Corporaties ervaren dat dat de risico's op overlastsituaties vergroot en de leefbaarheid kan schaden.

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

In de herijkte portefeuillestrategie, die we in 2020 vaststelden, hebben we aandacht voor de kwaliteit, de betaalbaarheid en de uitbreiding van ons woningaanbod. Maar we hebben ook aandacht voor de leefbaarheid in wijken en buurten.



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

We volgden in 2020 het convenant *Verantwoordelijkheidsverdeling aanpassingen woonvoorzieningen 2017 en 2018*. Het convenant regelt de verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en corporaties. Hierdoor verbeteren we de dienstverlening aan bewoners en is er ook ruimte voor maatwerk. Samen met de Bredase corporaties en de Gemeente Breda werkten we in 2020 aan een herijkt 'convenant verantwoordelijkheidsverdeling aanpassing woonvoorzieningen' voor de periode 2021 – 2023.



5 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe over het boekjaar 2020 en de gebeurtenissen in 2021 die van invloed zijn op de jaarrekening 2020. We geven een beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde, de beleidswaarde en het verschil daartussen en we gaan nader in op de kasstromen.

Continuïteit

Per 31 januari 2018 verviel het verscherpt toezicht op Laurentius door de Aw. Het WSW bevestigde in haar brief van 15 oktober 2020 dat Laurentius van bijzonder beheer is overgeplaatst naar regulier beheer. Hierdoor is Laurentius weer volledig zelfstandig en toegerust op haar volkshuisvestelijk taak. De coronacrisis leidde tot een aanpassing van de bedrijfsvoering. Laurentius is massaal thuis gaan werken. De financiële gevolgen van de crisis bleven voor Laurentius beperkt.

Kengetallen continuïteit

Belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen zijn:

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|
| ICR | 1,74 | 1,73 |
| Solvabiliteit (EV/TV) | 70,81% | 67,78% |
| Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van interest/TV) | 8,24% | 4,96% |
| Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/EV) | 10,25% | 5,63% |
| Current ratio (vlottende activa/kort vreemd vermogen) | 0,45 | 0,29 |
| Loan to value (VV/beleidswaarde) | 51,89% | 53,23% |
| Interne financiering per woning (EV/aantal woningen) | € 134.750 | € 120.770 |
| Externe financiering per woning (LVV/aantal woningen) | € 46.753 | € 47.833 |
| Aantal woningen | 7.390 | 7.401 |

De ontwikkeling van de ratio's en de versnelde realisatie van het Plan van Aanpak 2012-2022 is de basis voor een bestendig financieel herstel van Laurentius. In 2020 is voorspoedige realisatie van dit plan de aanleiding om Laurentius de status terug te geven van volwaardige en zelfstandige Toegelaten Instelling.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft de mate aan waarin we de rentelasten uit operationele kasstromen kunnen voldoen. De ICR is de verhouding van de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven en de bruto rente-uitgaven. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat ten opzichte van 2019 de ICR stijgt tot 1,74. We voldoen voor 2020 aan de norm.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2020 70,81% (2019: 67,78%). Dit wordt veroorzaakt door een positief resultaat van € 102 miljoen (2019: € 50 miljoen), veroorzaakt door de waardeveranderingen van het vastgoed en lagere rentelasten door aflossing van leningen, daartegenover staan hogere uitgaven voor onderhoud en verhuurdersheffing.



Current ratio

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

Loan to value (LTV)

De loan to value is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de materiële vaste activa in exploitatie en ontwikkeling. Per 31 december 2020 bedraagt deze geconsolideerd 51,89% (2019: 53,23%). De daling wordt veroorzaakt door het aflossen van leningen en een stijging van de waarde van materiële vaste activa in exploitatie.

Resumé ratio's

De ratio's geven aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema ligt en dat per eind 2020 aan de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW wordt voldaan.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2020 is hoger dan over 2019. Het resultaat voor belastingen over 2020 bedraagt € 108 miljoen (2019: € 54 miljoen). Hiervan is € 94 miljoen (2019: € 40 miljoen) het effect van waardeveranderingen op vastgoed. Het operationele resultaat is met € 14 miljoen per saldo gelijk aan 2019. De grootste afwijkingen die elkaar opheffen zijn: € 1 miljoen minder rentelasten; € 1 miljoen hogere huuropbrengsten; € 1 miljoen hogere verhuurdersheffing; € 1 miljoen meer onderhoudsuitgaven. Het positieve resultaat na belastingen van € 102 miljoen is toegevoegd aan eigen vermogen van Laurentius.

Kasstroom

Het saldo liquide middelen blijft over 2020 met € 8 miljoen gelijk met 2019. De operationele kasstroom in 2020 met € 11 miljoen gelijk ten opzichte van 2019. Dit wordt veroorzaakt door minder rentelasten van € 2 miljoen, € 1 miljoen minder uitgaven voor algemeen beheer, € 2 miljoen meer uitgaven voor onderhoud en 1 miljoen meer uitgaven voor verhuurdersheffing.

Financiële instrumenten

Laurentius heeft één derivaat, een zogeheten payer renteswap, waarbij geldt dat geen plicht bestaat tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Verder hoeft Laurentius geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. De derivatenpositie kent een negatieve marktwaarde als gevolg van de lage rentestanden. Laurentius heeft besloten het derivaat niet te verkopen en conform contract te laten eindigen in 2022. Laurentius is in 2019 niet actief geweest op de beleggingsmarkt.

Oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 31 januari 2018 heeft de Autoriteit woningcorporaties het verscherpt toezicht op Laurentius opgeheven. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft het bijzonder beheer stopzet omdat Laurentius eind 2020 voldeed aan alle financiële normen van het gezamenlijk beoordelingskader van WSW en Aw.

Saneringssteun

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



Leningen

In 2020 is voor een bedrag van € 36 miljoen aan nieuwe leningen opgenomen. Voor 2020 geldt een aflossingsverplichting (korter dan één jaar) per balansdatum van € 14 miljoen. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 10 miljoen en een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 4 miljoen.

Toezicht belemmerende bepalingen

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

Treasury

Bij de sturing van de activiteiten en de monitoring van het financieel herstel staan kasstromen centraal. De ratio's zijn daar voor een groot deel op gebaseerd. De beschikbaarheid van financiering hangt af van positieve operationele kasstromen. Laurentius volgt de ontwikkeling door maandelijks een liquiditeitsprognose op te stellen. Minstens één keer per kwartaal wordt de prognose bijgesteld op basis van de eindejaarverwachting in de kwartaalrapportage. Ten aanzien van derivaten voert Laurentius een terughoudend beleid op basis van het treasury statuut. Dit beleid is gericht op risicobeheersing en feitelijk betekent dit het managen van de huidige portefeuille.

Verwachtingen

Laurentius stelde in 2020 een nieuw ondernemingsplan 'Samen dichterbij' 2021-2024 op en herijkte in 2020 haar portefeuillestrategie 2021-2030. Dit is verwerkt in de begroting 2021. De financiële ruimte die ontstond door aflossing van leningen, wordt in de nieuwe plannen ingezet in de voorzetting van een gematigd huurbeleid ter ondersteuning van de bereikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen. En deze financiële ruimte biedt ook ruimte voor meer uitgaven aan (achterstallig) onderhoud (van de afgelopen 8 jaar). Er is voldoende investeringsruimte voor duurzaamheid en verversing van de voorraad door verdichting bij sloop, nieuwbouw en uitbreidingsinvesteringen.

De heersende coronacrisis zal ook in 2021 van invloed zijn op de bedrijfsvoering van Laurentius. In de begroting 2021 hielden we rekening met mogelijke gevolgen van het voortzetten van maatregelen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan. Het financiële effect was gering en gaf voldoende vertrouwen dat we invulling konden geven aan onze volkshuisvestelijke taken.

Als gevolg van de coronacrisis gaven we gehoor aan de roep om voor de sociale huur de huurverhoging te bevroren. Ook vraagt het reddingsplan van Vestia om beschikking stellen van middelen. Laurentius wordt zodoende gedwongen om keuzes te maken in haar uitgaven om niet al in het eerste jaar van volwaardig meedraaien als Toegelaten Instelling weer geconfronteerd te worden met het niet volledig mee kunnen doen aan de ratio's. Het herstel van Laurentius is in de jaren 2021 en 2022 nog broos voor de knellende ratio de ICR. Met name de ICR in de DAEB zakt zo onder de norm, waar Aw haar oordeel over velt.

Op de korte en lange termijn komt de continuïteit niet in gevaar, maar we moeten wel de gelegenheid krijgen om op korte termijn deze ratio te kunnen beheersen op of boven de norm, beseffende dat we een inhaalslag hebben ten aanzien van het onderhoud. Laurentius heeft het herstelplan voor Vestia in beraad. De huurbevrozing zou leiden tot verminderen van de uitgaven voor onderhoud. Dat is een maatregel die Laurentius niet graag neemt in het eerste jaar na het financiële herstel. Op onderhoud is de laatste jaren flink bezuinigd dus daar is juist een injectie nodig.



Fiscale verwachtingen

De wijzigingen in de ATAD-wetgeving, de zogenaamde ATAD 2, is vooral internationaal gericht en gaat geen gevolgen hebben. Laurentius kent positieve resultaten die in 2023 zullen leiden tot de eerste betaling van vennootschapsbelasting. De verwachting is dat de leningenportefeuille in de toekomst gaat toenemen door maatregelen vanuit de herijkte portefeuillestrategie 2021-2030. Doordat Laurentius in de jaren na 2023 Laurentius vennootschapsbelasting gaat betalen, gaat de ATAD leiden tot het beperken van het te lenen bedrag door een verschuiving van kasstromen van rente naar vennootschapsbelasting. Hier is rekening mee gehouden in de meerjarenbegroting.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Laurentius heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 91 miljoen gegroeid van € 1.251 miljoen naar een waarde van € 1.342 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,3 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt voor woningen, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De discontovoet voor woningen is ook naar beneden bijgesteld in vergelijking met vorig jaar omdat het risico van leegstand klein is en de huurontwikkeling ondanks de coronacrisis de prijsontwikkeling blijft vormen.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed had een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractduur positief is, blijft die achter ten opzichte van 2019 door gematigde huurverhogingen en het passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

De waardering van commerciële ruimten en parkeren met een aandeel in het totaal van 5,8% steeg licht. Hierin is rekening gehouden met het effect op de draagkracht van de bewoners als gevolg van de coronacrisis. Gezien het geringe aandeel van dit bezit op het totaal van Laurentius heeft dit geen invloed op de financiële positie van Laurentius.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde begrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en het WSW.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.



Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- ✓ Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Laurentius van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- ✓ Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling is opgenomen. Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- ✓ Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- ✓ Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Op basis van ervaringen uit het verslagjaren 2018,2019 en 2020 kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

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

Het bestuur van Laurentius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 676 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:



| | 2020 | | 2019 | | Verschil |
|--|--------------------|--------|--------------------|--------|-------------|
| Marktwaaarde | € 1.342 | | € 1.251 | | € 91 |
| Stap 1 Beschikbaarheid | € -70 | -5,2% | € -63 | -5,1% | € -7 |
| Stap 2a Betaalbaarheid (huur) | € -300 | -22,3% | € -261 | -20,8% | € -39 |
| Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing) | € -111 | -8,3% | € -103 | -8,2% | € -8 |
| Stap 3 Kwaliteit | € -173 | -12,9% | € -187 | -14,9% | € 14 |
| Stap 4 Beheer | € -22 | -1,7% | € 28 | 2,2% | € -50 |
| | € -676 | -50,4% | € -586 | -46,8% | € -90 |
| Beleidswaarde | € 666 49,6% | | € 665 53,2% | | € 1 |

In het boekjaar is de beleidswaarde met € 666 miljoen vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar € 665 miljoen. De toename van de marktwaaarde met € 91 miljoen is aangewend voor:

- ✓ meer woningen naar betaalbaar brengen conform de herijkte portefeuille strategie afslag € 39 miljoen;
- ✓ hogere beheerlasten door juiste toerekening van belastingen en verzekeringen in 2020 afslag € 50 miljoen;
- ✓ meer woningen die van uitponden naar door exploiteren zijn overgezet bij de bepaling van de beleidswaarde afslag € 7 miljoen;
- ✓ meer verhuurdersheffing afslag € 8 miljoen;
- ✓ onderhoudsnorm is in lijn gebleven met vorig jaar, de norm voor onderhoud bij doorexploiteren in marktwaaarde is gestegen, waardoor het verschil met € 14 miljoen kleiner is geworden.

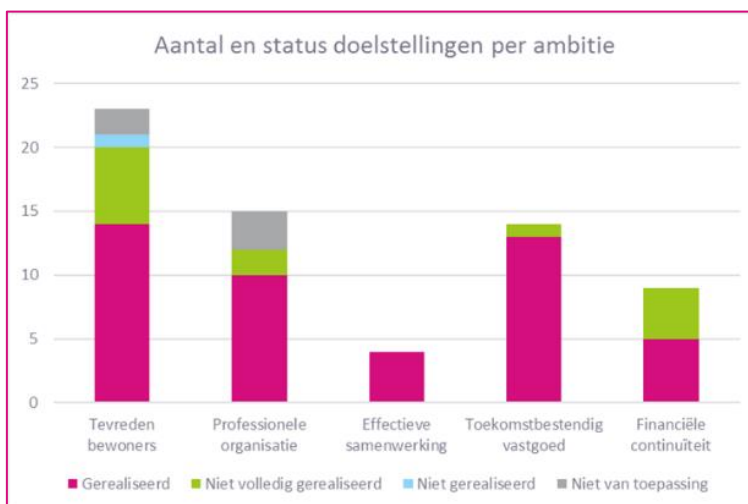
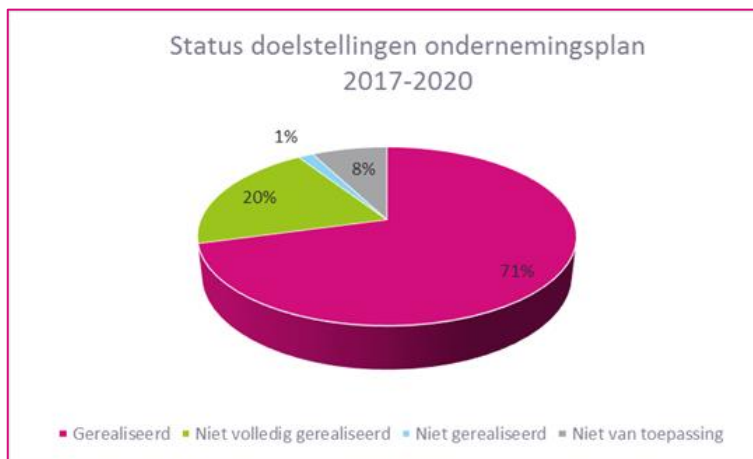
De beperkte stijging van € 1 miljoen komt voort uit het voortzetten van het vigerende beleid waarbij in 2020 ten opzichte van 2019 zich geen significante wijzigingen hebben voorgedaan. Ondanks de relatief geringe toename behoudt Laurentius een gezonde financiële positie en ziet de toekomst met een nieuw ondernemingsplan en een herijkte portefeuille strategie met vertrouwen tegemoet.



6 AFSLUITING ONDERNEMINGSPLAN 2017 – 2020 'SAMEN VOOR EEN THUIS'

In 2017 benoemden we in ons ondernemingsplan 65 doelstellingen verdeeld over 5 ambities. In 2020 werkten we nog hard aan het realiseren van die doelstellingen door het uitvoeren van diverse activiteiten.

We evalueerden het ondernemingsplan en 71% van de benoemde doelstellingen realiseerden we. Een resultaat om trots op te zijn.



We realiseerden onder andere onderstaande doelen en ambities:

- ✓ Minimaal de helft van onze woningen zijn nulredenwoningen en daarvan is een kwart ten minste levensloopgeschikt;
- ✓ We meten met ingang van 2017 de waardering van de kwaliteit van de woonomgeving met de Aedes Quickscan kwaliteit van de woning;
- ✓ Bewonersvragen die bij de klantenservice binnenkomen nemen de medewerkers dezelfde werkdag in behandeling. En we informeren de bewoner meteen over het verdere verloop van het proces;



- ✓ We vragen bewoners naar hun mening over bepaalde onderwerpen via (digitale) klantpanels;
- ✓ We betrekken bewoners (commissies) vroegtijdig bij belangrijke onderwerpen. Zoals de woning, het woongebouw, de omgeving, leefbaarheid, groenonderhoud en servicekosten. Ook geven we bewoners meer inzicht in- en invloed op het planmatig onderhoud van het eigen woongebouw;
- ✓ We zorgen voor voldoende aanbod voor de primaire doelgroep, waaronder ook vergunninghouders en cliënten uit de maatschappelijke opvang;
- ✓ We voldoen aan de wettelijke verplichtingen rondom asbest, legionella en brandveiligheid;
- ✓ We zorgen ervoor dat het casco van onze woningen blijvend voldoet aan geldende onderhoudsnormen (gemiddeld minimaal score 2);
- ✓ We verbeteren de energetische kwaliteit van onze woningen (Een gemiddelde energie-index van minimaal 1,54 (label C));
- ✓ Gedurende het jaar voeren onafhankelijke experts audits uit op basis van een vooraf opgesteld tweejaarlijks auditplan zodat we voortdurend leren en verbeteringen doorvoeren;
- ✓ De financiële ratio's van DAEB, niet-DAEB en Laurentius voldoen aan de Actualisatie 2016 en de Meerjarenbegroting 2017-2021;
- ✓ Bij de visitatie in 2019 scoort Laurentius bij 'Presteren naar vermogen' een ruime voldoende. Het cijfer 7 op de onderdelen continuïteit, doelmatigheid en de inzet van vermogen.



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Bestuursverslag



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



1. BESTUURLIJKE ZWAARTEPUNTEN

Prestatieafspraken

2020 stond wederom voor een groot deel in het teken van de prestatieafspraken in onze twee kerngebieden gemeente Breda en Alphen-Chaam. In Breda gebeurt dat via een vergadermodel. Met elkaar ondertekenden alle partijen de prestatieafspraken 2019 – 2023 ‘Breda brengt het samen’ en is de jaarschijf bekrachtigd. Op alle onderdelen van de prestatieafspraken deed Laurentius al mee, en vanaf 2021 ook met nieuwbouw. In de gemeente Alphen-Chaam ondertekenden we de prestatieafspraken voor de jaren 2021 - 2025 samen met de gemeente en de Huurderskoepel Laurentius.

Opheffing bijzonder beheer Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ontvingen we in oktober bericht dat Laurentius is overgeplaatst naar regulier beheer. Dit betekent dat extra maatregelen vanuit het waarborgfonds niet meer nodig zijn om de financiële positie van Laurentius te verbeteren. Vanaf 2021 kunnen we ons weer volledig focussen op onze kerntaak: zorgen voor goede en betaalbare woningen voor onze bewoners.

Besturingsfilosofie

Nu er ruimte is ontstaan na het bereiken van het financieel herstel is de ambitie dat Laurentius een kostenbewuste organisatie wordt met standaardisatie waar kan en maatwerk waar nodig. Bewonersgericht en oog voor duurzaamheid. Laurentius wil een wendbare organisatie met een frisse, jonge uitstraling zijn, met een warm hart voor onze doelgroep. We willen erg graag dat de stem van bewoners doorklinkt in ons beleid. Om die wens in te vullen stelden we een nieuwe besturingsfilosofie op en vertaalden die naar een structuur die de bewonersbenadering borgt en een cultuur die dit uitdraagt en overbrengt. Met name onze doorontwikkeling op bewonersbenadering vraagt om een andere structuur en bijbehorende cultuur. In 2021 gaan we hier verder mee aan de slag.

Verversen woningportefeuille

We ontwikkelden een nieuwe portefeuillestrategie tot 2030. En zetten daarbij volop in op ons bestaande vastgoed en het verversen van onze woningportefeuille in ons kernwerkgebied. De strategie heeft de volgende speerpunten:

- ✓ We zorgen voor voldoende sociale (en daarbinnen betaalbare) huurwoningen voor onze doelgroepen;
- ✓ We bepaalden onze veranderopgave tot 2030 voor de sociale voorraad;
- ✓ We bepaalden onze veranderopgave tot 2030 op het gebied van verduurzaming;
- ✓ De veranderopgaven realiseren we door het huurbeleid, investeringen in verduurzaming en (sloop/)nieuwbouw en door verkoop;
- ✓ Het casco van de bestaande voorraad houden we op conditiescore 2.

Ondernemingsplan 2021 – 2024 ‘Samen dichterbij’

Samen met de collega’s hielden we de strategie van Laurentius tegen het licht. Zo ontstond ons nieuwe ondernemingsplan 2021 - 2024 ‘Samen dichterbij’. Gedurende het proces leerden we steeds specifieker te zijn en de onderwerpen te doorleven. Om ze ook écht van implicaties te voorzien, te prioriteren en keuzes te maken. We behielden koers, namen belangrijke speerpunten van het ondernemingsplan 2017 – 2020 ‘Samen voor een thuis’ mee en namen afscheid van minder belangrijke zaken. Die keuzes leidden tot vijf resultaatgebieden. De komende vier jaar brengen we focus aan en vertalen we die resultaatgebieden naar een concrete aanpak en uitvoering per jaar.



2. ORGANISATIE

Laurentius is een vereniging. Alle bewoners die huren van Laurentius kunnen gratis lid worden van de vereniging. Eind 2020 waren 709 huurders lid van de vereniging (2019: 718). De ledenraad werd in 2020 gevormd door 24 bewoners (2019: 20). De ledenraad bewaakt de continuïteit van de vereniging, bevordert de maatschappelijke inbedding van Laurentius en keurt het meerjarenbeleid, de begroting en het jaarverslag goed. De ledenraad heeft een presidium ('dagelijks bestuur') dat de vergaderingen van de ledenraad organiseert en maandelijks met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris praat over lopende zaken. Zie bijlage 6 op pagina 147 wie lid zijn van de ledenraad en van het presidium en de belangrijkste onderwerpen waar de ledenraad over sprak. In 2020 gingen we verder met de vitalisering van de vereniging om de maatschappelijke inbedding en legimitatie van de vereniging en haar ledenraad beter vorm te geven. Laurentius heeft een organisatie met medewerkers, een managementteam, een ondernemingsraad, een directeur-bestuurder en een raad van toezicht. Samen zorgen zij voor goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners.

(Be)sturingskader

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

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

Management

Laurentius heeft sinds november drie afdelingen (Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering), ondersteund door de staf. Het managementteam (MT) bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager wonen, de manager vastgoed, de manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. Bestuursbesluiten neemt de bestuurder tijdens de MT-vergaderingen, gehoord hebbende het MT. Spoedeisende besluiten neemt de directeur-bestuurder tussentijds. Het MT vergadert wekelijks, waarbij in de ene week het accent ligt op besluitvorming en in de andere week op verdieping van één of meer inhoudelijke thema's. Het management richtte zich het afgelopen jaar met name op onderwerpen in relatie tot de bestuurlijke zwaartepunten.



3 ONDERNEMINGSRAAD

Eind 2020 bestond de ondernemingsraad uit:

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

In 2020 vond er een wisseling plaats in de samenstelling van de OR. Nadat mevrouw Klaase aangaf uit de OR te willen treden, is de heer Van Sundert per 18 mei 2020 benoemd tot lid van de OR. De OR paste daarmee artikel 15 lid 1 toe. Dit artikel staat toe dat de ondernemingsraad in geval van een tussentijdse vacature de kandidaat die, blijkens de uitslag van de laatstgehouden verkiezing daarvoor, als eerste in aanmerking komt tot opvolger van het betrokken lid aanwijst.

In 2020 voerde de OR zes keer overleg met de directeur-bestuurder, waarvan één keer in het bijzijn van een delegatie van de raad van toezicht. De OR sprak één keer met de voltallige raad van toezicht. Daarnaast maakte (een delegatie van) de OR kennis met de nieuwe vertrouwenspersoon van BING, een nieuw lid van de klachtencommissie en een nieuw lid van de raad van toezicht. Tenslotte voerde de OR haar jaarlijks gesprek met de preventiemedewerkers en de bedrijfsarts.

De directeur-bestuurder overlegde in 2020 met de ondernemingsraad over de volgende onderwerpen:

- | | |
|--|---|
| 1. Agenda OR 2020 | 10. Preventief Medisch Onderzoek |
| 2. Jaarplan P&O | 11. Gedrags- en integriteitscode, meldingscode en klachtenregeling ongewenst gedrag |
| 3. Visie op professionaliteit | 12. Protocol omgaan met grensoverschrijdend gedrag |
| 4. De strategisch personeelsplanning en formatieplan begroting 2021 | 13. '(preventie) maatregelen ter bevordering van een veilige werkomgeving' |
| 5. Medewerkersonderzoek | 14. Beleid PsychoSociale Arbeidsbelasting |
| 6. Ondernemingsplan 2021-2024 Samen Dichterbij & Portefeuillestrategie 2021-2025 | 15. Maatregelen rond corona |
| 7. Projectmatig werken | 16. Wijzigingen Bedrijfseigen Regeling |
| 8. Introductieboekje nieuwe medewerkers | 17. 360 graden feedback bestuurder |
| 9. Arbobeleidsplan | |

Vaste besprekpunten in alle vergaderingen:

- ✓ Personeelsontwikkeling;
- ✓ Stand van zaken verschillende juridische procedures.

In 2020 legde de directeur-bestuurder een aantal onderwerpen aan de OR voor ter instemming.

De OR stemde in met:

- ✓ Arbobeleidsplan;
- ✓ Regelingen Beeldschermbril, Woondienstencafetariasysteem en Bedrijfsauto's;
- ✓ Preventief Medisch Onderzoek;
- ✓ Introductieboekje nieuwe medewerkers;
- ✓ Gedrags- en integriteitscode, meldingscode en klachtenregeling ongewenst gedrag;
- ✓ Protocol omgaan met grensoverschrijdend gedrag;



- ✓ Vier instemmingsverzoeken:
 - Uitrusten bovenwettelijke verlofuren voor kosten PMO optie 3
 - Voorgenomen besluiten in memo '(preventie) maatregelen ter bevordering van een veilige werkomgeving'
 - Voorgenomen besluit feedforward
 - Memo 'HR zaken periode Corona Maatregelen': woonwerkvergoeding stopzetten vanaf 1 mei bij thuiswerken
- ✓ Wijziging Bedrijfseigen Regeling (vergoeding woon-werkverkeer bij structureel thuiswerken en vergoeding voor zakelijke kilometers);
- ✓ Beleid PsychoSociale Arbeidsbelasting (PSA-beleid).

Desgevraagd door de raad van toezicht gaf de ondernemingsraad in 2020 haar advies over het kandidaat-lid raad van toezicht Eric Kemperman. De OR adviseerde positief.

Desgevraagd door de bestuurder gaf de ondernemingsraad in 2020 haar advies over de nieuwe besturingsfilosofie en over het nieuwe ondernemingsplan Samen Dichterbij. De OR adviseerde op beide onderwerpen positief.

Desgevraagd gaf elk lid van de ondernemingsraad afzonderlijk 360 graden feedback aan de directeur-bestuurder. Deze feedback was zeer positief.



4 KLACHTENCOMMISSIE EN VERTROUWENSPERSOON

Met ingang van 2020 werkt Laurentius samen met BING in de rol van vertrouwenspersoon. En met het GIMD in de rol van klachtencommissie.

Vertrouwenspersoon:

De twee vertrouwenspersonen hebben in 2020 een startgesprek gevoerd met het management en hebben zich voorgesteld aan de medewerkers tijdens een lunchbijeenkomst. Voor een goede overdracht is er contact geweest met de vorige vertrouwenspersoon om zaken die van belang zijn voor de vertrouwenspersonen van BING te bespreken. Voor meldingen uit 2019 is geen verdere opvolging noodzakelijk gebleken.

In 2020 is er één keer een beroep gedaan op de vertrouwenspersoon. Het jaar waarin de inhoudelijke behandeling van het hoger beroep in de strafzaak tegen de voormalig directeur-bestuurder van Laurentius heeft plaatsgevonden, hetgeen mogelijk gemengde gevoelens bij medewerkers met zich mee kon brengen. De medewerkers zijn hiervan op de hoogte gesteld door de directeur-bestuurder en er zijn afspraken gemaakt hoe intern en extern er mee omgegaan zou worden. In dit bericht is de toegang tot de vertrouwenspersoon indien gewenst, benadrukt.

Het enkele beroep op de vertrouwenspersoon kan erop wijzen dat medewerkers goed terecht kunnen bij hun leidinggevenden met zaken die met integriteit en/of ongewenste omgangsvormen te maken hebben. Het kan echter ook betekenen dat men de weg naar de nieuwe vertrouwenspersoon nog onvoldoende weet te vinden. Voorgesteld wordt dat de vertrouwenspersonen zich in 2021 nogmaals kenbaar maken om zo de laagdrempelige toegang te verbeteren voor zover dat nodig mocht zijn.

Klachtencommissie:

In 2020 zijn er geen klachten ingediend bij de klachtencommissie.



5 INTERN TOEZICHT

In 2020 is de nieuwe Governancecode bekrachtigd. De raad van toezicht legt in het bestuursverslag verantwoording af over hun resultaten. Onze raad van toezicht houdt toezicht op de directeur-bestuurder, de besturing van Laurentius en de algemene gang van zaken binnen Laurentius. Ook geeft de raad de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies. Bij de vervulling van hun taak richten de interne toezichthouders zich op het belang van Laurentius, het te behartigen maatschappelijke belang en het belang van de betrokken belanghebbenden.

De raad van toezicht vergaderde in de verslagperiode zes keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris (2019: 6). Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren daar ook managers, de controller of externen (zoals de accountant en advocaten) bij aanwezig. Daarnaast heeft zij 2 strategiedagen gehouden.

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

Taken van de raad van toezicht

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

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

De raad als toezichthouder

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteerde de raad in 2020 de volgende kaders:

| Extern | Intern |
|---|--|
| Focus op primaire doelgroep in het kernwerkgebied | Ondernemingsplan 'Samen voor een thuis' 2017 – 2020 Meerjarenbegroting Afspraken met directeur bestuurder en de jaarlijkse beoordeling daarvan |
| Woningwet 2015 | Statuten Laurentius en nevenstructuur Prestatieafspraken met de gemeenten en huurderskoepels in Breda en Alphen-Chaam |
| Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 | Reglement raad van toezicht Reglement remuneratiecommissie Reglement auditcommissie |
| Governancecode Woningcorporaties 2020 | Profielschets raad van toezicht Jaarlijkse zelfevaluatie raad van toezicht Bestuursreglement Meldings- en integriteitscode In Control Raamwerk |
| Overige wet en regelgeving zoals: overlegwet, huurrecht, Wet Normering Topinkomens, klachtenreglement, Stedelijke Geschillencommissie | Accountantsverslagen Verslagen van interne audits Rapportages van gerichte onderzoeken |



| Extern | Intern |
|---|---|
| Normen en beoordelingsbrieven vanuit de Autoriteit Woningcorporaties en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw | Verbindingenstatuut Reglement Financieel beleid en beheer Treasurystatuut Treasuryjaarplan |
| Cao Woondiensten | Bedrijfseigen regeling |

Bij het toezicht vaart de raad niet alleen op de directeur-bestuurder, maar de raad kijkt ook zelfstandig naar de organisatie en de omgeving. De raad onderhoudt een gestructureerd direct en zelfstandig contact met het presidium van de ledenraad, de ondernemingsraad, het managementteam en de Huurderskoepel van Laurentius. Daarnaast heeft de raad ook contactmomenten met andere belanghouders, overheden, professionals en managers. De raad informeert zich eigenstandig over actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. Zie bijlage 9 op pagina 155 voor een overzicht van onderwerpen waar het toezicht zich specifiek op richtte.

De raad als adviseur

De raad gaf de directeur-bestuurder advies over de organisatieontwikkeling, het nieuwe ondernemingsplan 2021 – 2024 ‘Samen dichterbij’, de portefeuillestrategie 2023 met doorloop naar 2030, verduurzaming en risicomangement en lopende juridische procedures. Maandelijks hebben voorzitter en directeur-bestuurder klankbord gesprekken. Zie bijlage 9 op pagina 155 voor een overzicht van specifieke onderwerpen waarover de raad van toezicht adviseerde.

De raad als werkgever

Als werkgever houdt de raad van toezicht met de remuneratiecommissie driemaal per jaar haar gesprekken met de directeur-bestuurder. Zie bijlage 9 op pagina 155 voor een overzicht van de onderwerpen waar ze als werkgever over hebben gesproken.

Beloning

De beloning van de directeur-bestuurder past volledig binnen de WNT en de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting*. De beloning van de directeur-bestuurder wordt verder verantwoord in de jaarrekening op pagina 132



Beoordeling

De raad maakte in het jaar 2019 afspraken met de directeur-bestuurder over de speerpunten voor het jaar 2020. De raad gaf de directeur-bestuurder een goede beoordeling voor het jaar 2020 op basis van een 360 graden feedbackformulier ingevuld door 28 respondenten (voltallige OR, MT, presidium, HKL, Stafleden en de raad van toezicht zelf).

Tegenstrijdige belangen

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

Declaraties en vergoedingen

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

De directeur-bestuurder kan de voor de functie en in het belang van Laurentius op eigen rekening gemaakte kosten declareren nadat de betreffende nota's door de voorzitter of de vicevoorzitter van de raad van toezicht voor akkoord zijn getekend. Laurentius vergoedt aan de directeur-bestuurder 0,19 euro per gereden kilometer voor het woon-werkverkeer en andere zakelijke kilometers. Vergoeding vindt plaats op declaratiebasis door het indienen van een specificatie van het aantal gereden kilometers.

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

Permanente Educatie (PE)

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd (2018 - 2020) 108 PE-punten moeten halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De directeur-bestuurder behaalde in het jaar 2020 18,5 PE punten (2019: 101,5).

Nevenfuncties

Jessie Bekkers had in 2020 de volgende twee bezoldigde nevenfuncties:

- ✓ 2016 – heden voorzitter raad van toezicht ASVZ
- ✓ 2018 – heden lid raad van toezicht Carante groep

De raad is onafhankelijk

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



Met name bij besluiten over financiële onderwerpen heeft de raad zich laten adviseren door de auditcommissie en de onafhankelijke accountant. De auditcommissie op haar beurt liet zich adviseren door de manager bedrijfsvoering en de controller conform het bepaalde in het Reglement financieel beleid en beheer.

Kennis is op peil

De leden van de raad hebben hun kennis en vaardigheden op het vereiste niveau gehouden. Door het volgen van uiteenlopende opleidingen en trainingen op het gebied van goed ondernemingsbestuur, de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van Laurentius in het bijzonder. Ze voldoen aan de normen die Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vaststelde. Zie bijlage 9 op pagina 155 voor meer informatie.

(Herbenoeming) leden

De raad van toezicht nam in 2020 afscheid van voorzitter Bart Straatman en benoemde Peter Knuvers als nieuwe voorzitter. Eric Kemperman werd per 1 juli benoemd als lid van de raad van toezicht en als voorzitter van de Auditcommissie.

Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie had de raad van toezicht in oktober 2020. De zelfevaluatie leidde tot de volgende inzichten:

De raad heeft de belangrijkste onderwerpen op het netvlies en die komen ook voldoende op de agenda van de vergaderingen. Het afgelopen jaar stond vooral in het teken van het nieuwe ondernemingsplan, de portefeuillestrategie, investeringsstrategie en financieringsstrategie. De samenstelling van de raad wordt als goed ervaren. Zij zijn tevreden over de directeur-bestuurder. Ook de eerste indrukken van de nieuwe voorzitter zijn positief en hij neemt de raad mee in hoe hij zijn rol invult. De afzonderlijke leden zijn aan elkaar gewaagd en hebben goede aanvullende competenties. Het toezicht is over het algemeen goed op orde. De inhoudelijke deskundigheden binnen de raad zijn goed belegd, waardoor ook goed invulling kan worden gegeven aan de advies- en klankbordrol.

Op onderstaande punten wil de raad zich richten in 2021:

- ✓ Laden werken vanuit de principes van het 'waardengericht toezicht'
- ✓ Werving twee nieuwe leden raad van toezicht met eventuele integratie leiderschap scan
- ✓ Inplannen PE, behorend bij ieders portefeuille
- ✓ Terugkoppeling behandeling onderwerpen 'wat verwachten we in de komende periode'
- ✓ Relevante thema's voor themasessies: duurzaamheid, digitalisering, etc.
- ✓ Prioritering in bewaking agendavolgorde
- ✓ Opvolging geven aan het onderwerp Integriteit
- ✓ Update successieplanning sleutelfunctionarissen

Vergoeding leden

De vergoeding voor de leden van de raad van toezicht – die de ledenraad vaststelt – valt binnen de kaders van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* en de beroepsregels van de VTW. De vergoeding wordt verder verantwoord in hoofdstuk 11 van de jaarrekening op pagina 132.



6 EXTERN TOEZICHT

In 2020 mag Laurentius zich weer een reguliere corporatie noemen. Sinds oktober vallen we niet meer onder het bijzonder beheer van WSW. We voerden dit jaar gesprekken met de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Borging

In 2020 ontvingen we van WSW ons borgingsplafond op basis van de dPi2019. Het saldo van onze liquide middelen van de DAEB-tak lag ultimo 2019 hoger dan WSW voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijk acht. Ons borgingstegoed dienen we in te zetten voor de financiering van de DAEB-investeringen of voor aflossing van geborgde leningen. WSW bepaalde dat zij het bijbehorende onderpand van de geprognostiseerde verkopen vrijgeeft. Het WSW verklaarde dat Laurentius borgbaar is.

Beoordeling WSW

Ten behoeve van de jaarlijkse risicobeoordeling baseerde WSW zich op haar financiële analyse op de meest recente dPi. Het WSW constateerde dat alle (geconsolideerde) ratio's voldoen aan de normen. Om die reden kwam er een einde aan de status Bijzonder Beheer en plaatste WSW ons over naar Regulier Beheer. Het WSW sprak haar waardering uit voor de inspanningen die we in de lange herstelperiode leverden.

WSW geeft aan dat de vermogens- en discontinuïteitsratio's, zowel geconsolideerd als op takniveau, ruimschoots voldoen aan de normen van WSW. De enige kritische ratio is de ICR van de DAEB-tak. WSW geeft aan dat dit mede het gevolg is van het feit dat deze tak na vervroegde aflossing van de interne lening geen rente meer ontvangt van onze niet-DAEB-tak.

Het WSW gaf aan dat de portefeuillestrategie een goede basis vormt voor ons transitieprogramma voor de komende tien jaar. Het WSW oordeelde positief over de nieuwe portefeuillestrategie. De werking met scenario's gaf hen inzicht in het effect van onze wensen.

WSW wilde inzicht en toelichting op ons huurbeleid dat nu is aangepast aan de nieuwe portefeuillestrategie. Zij begrepen onze wens om in te zetten op betaalbaarheid en vonden het wel van belang dat de mogelijk nadelige effecten hiervan op lange termijn inzichtelijk zijn. Eind 2020 verstuurden we deze toelichting.

WSW wilde inzicht de onderbouwing van de nieuwe rendementseisen per type investering en product. Ook verwachten zij ons herijkte investeringsstatuut voor 1 maart 2021 waarin dit ook is verwerkt.

WSW wilde, nu we werken met een taakstellende onderhoudsbegroting, meer inzicht in de concrete wijzigingen op ons onderhoudsbeleid en de effecten van de overstap naar de reguliere meerjaren onderhoudsbegroting op onze totale onderhoudskostenniveau. Dit inzicht verstuurden we eind 2020. Ook verstuurden we onze nieuwe financieringsstrategie.

Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2019 Aw

Eind november 2020 constateerde de Aw op basis van de verantwoordingsstukken over het verslagjaar 2019 van Laurentius het volgende:

- ✓ Dat de WNT-normen ofwel niet zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg ofwel één of meer keer zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant omdat deze heeft geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is;
- ✓ Dat we voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun;



- ✓ Dat we 95% of meer van de woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen toewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. De onafhankelijke accountant heeft vastgesteld dat uw opgave van de toewijzingsgegevens juist en volledig is. Hiermee voldoet u – in beginsel – aan de passendheidsnorm;
- ✓ Uit onze opgave (vraag 10 van de dVi) blijkt dat één of meerdere contracten waren afgesloten met intermediaire verhuurders, waarin niet was geborgd dat de onafhankelijke accountant de juistheid en volledigheid kon vaststellen van de verantwoording van de intermediaire verhuringen. Hierdoor konden we niet de juistheid en volledigheid borgen van onze verantwoording over deze zogenoemde intermediaire verhuringen. De Aw heeft ons nadrukkelijk op het lijf gedrukt dat we moeten voldoen aan de wet- en regelgeving, en dat we de toegang tot de verhuuradministratie van derden voortaan goed moet regelen. Deze constatering pakten we direct op en regelde die in;
- ✓ Geen onrechtmatigheden op de overige onderdelen.

Toezichtsbrief 2020 Aw

De Aw beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw focuste zich op de governance van Laurentius. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van het WSW. Samen met het WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van Laurentius.

De Aw maakte voor het basisonderzoek gebruik van de volgende informatie:

- ✓ dVi gegevens 2018;
- ✓ dPi gegevens 2019;
- ✓ Jaarverslag 2018;
- ✓ Meerjarenbegroting 2020 en verder;
- ✓ Management letter 2018 en accountantsverslag 2018;
- ✓ Uitkomst visitatie, rapport van 24 juli 2019, en reactie bestuur daarop;
- ✓ Onderzoekresultaten WSW, brieven van 3 sept. 2019 en 19 nov. 2019;
- ✓ Voorgaande oordelen Aw

Op basis van het uitgevoerde onderzoek signaleerde de Aw mogelijke risico's op de onderdelen: financiële continuïteit en sturing en beheersing organisatie voor wat betreft de voorspelbaarheid/kwaliteit data. Uit de beschikbare informatie bleek dat Laurentius de afgelopen jaren voortvarend financieel herstel realiseerde. De prognose-informatie laat zien dat we de komende jaren voldoen aan alle financiële normen van het beoordelingskader Aw-WSW. Tegelijkertijd was het herstel nog zeer pril en bleef het risicoprofiel bovengemiddeld. Uit de prognose-informatie bleek weer beperkte investeringsruimte. Het is duidelijk dat de externe druk op Laurentius en de noodzaak voor de inzet van de beschikbare middelen steeds groter wordt. Laurentius werkte in 2020 met belanghouders aan de portefeuillestrategie en een nieuw ondernemingsplan 'Samen dichterbij'. Uit deze stukken zal blijken op welke wijze Laurentius de komende jaren haar inzet ziet en wat dit vraagt van de ontwikkeling van de organisatie. Hoewel de Aw erop vertrouwt dat we deze nieuwe koers met de nodige zorgvuldigheid in gang zetten, beoordeelde de Aw dit risico vooral nog als midden. Uit de aangeleverde data bleek dat de afwijking/realisatie van de voorspelde operationele kasstromen in dPi ten opzichte van dVi ruim boven de door Aw gestelde norm ligt. Deze afwijking heeft hoofdzakelijk te maken met maatregelen om het financieel herstel van Laurentius te realiseren. Tijdens het onderzoek bleek dat Laurentius op verschillende fronten bezig is met een verbeterslag met betrekking tot de kwaliteit van de data. We herijkten de verdeelsleutels voor de toerekening van lasten (onderhoud en beheer) en voerden een beperkte correctie aan in de berekening van de marktwaarde. Nu Laurentius weer beperkte investeringsruimte heeft is de betrouwbaarheid van planning en realisatie van de plannen te meer van belang. Dit vraagt de nodige aandacht van onze organisatie.



De Aw beoordeelde per saldo het risico rond voorspelbaarheid en kwaliteit van de data van Laurentius op dit moment als midden. We gaven aan dat het een bewuste keuze was om de data in 2020 gelijk met de nieuwe portefeuillestrategie en het ondernemingsplan aan te passen. De Aw zal de ontwikkelingen monitoren bij de volgende beoordeling.



7 RISICOMANAGEMENT

Bij het identificeren van risico's, het bepalen van de risicobereidheid en de risicoreactie is het creëren van waarde voor de organisatie in het licht van haar doelstellingen en ambities het doel.

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

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

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

Verantwoording

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

Beleid

In het vierde kwartaal van 2020 inventariseerden we de strategische risico's opnieuw. Uit het risicoraamwerk van vijftien risico's gaven het managementteam en de controller zes strategische risico's prioriteit. Deze zes risicogebieden zijn:

1. De beschikbaarheid van grondposities
2. Onverwachte renovaties/investeringen
3. Lokale (politieke) druk op de portefeuilleplanning
4. Politieke onzekerheid ten aanzien van duurzaamheid en de energietransitie
5. Informatie- en communicatietechnologie
6. Verandering van de organisatiecultuur

Aanleiding

De vorige inventarisatie van de strategische risico's stamt uit 2018. In de tussentijd is het verscherpt toezicht vervallen en staat Laurentius weer onder regulier beheer bij het Waarborgfonds Sociale woningbouw. Daarnaast wijzigden de marktomstandigheden en wet- en regelgeving sinds de vorige inventarisatie. Niet op de laatste plaats heeft de coronacrisis naar verwachting een substantiële impact op de economie en op de woonbehoeften van mensen. De sociale impact van maatregelen heeft ook zijn effect op het welzijn van mensen, hetgeen zijn weerslag zal hebben op het sociaal beheer van Laurentius. De potentiële impact van de coronacrisis in de komende jaren is verwerkt in de strategische risicoanalyse.



Naast de bovenstaande externe ontwikkelingen stelden we intern een nieuw ondernemingsplan, een nieuwe portefeuillestrategie en een nieuwe visie op besturing op. Die hebben een positieve invloed op de beheersing van de (strategische) risico's.

Analyse ten opzichte van 2018

De strategische risico's van 2020 komen grotendeels overeen met de strategisch risico's zoals in 2018 onderkend. Toch is er in de top-5 sprake van grote verschuivingen;

Was de *organisatiecultuur* in 2018 nog het nummer 1- risico, deze verschoof in 2020 naar de middenmoot. Een belangrijke verandering is dat er anno 2020 een stabiel managementteam staat, met een gezamenlijk uitgewerkte visie op besturing. Hierdoor is er een steviger fundament om de organisatiecultuur op te bouwen en dit is merkbaar op de werkvloer. Het managementteam deelt meer met medewerkers. Die medewerkers dragen de gewenste cultuur. Dat neemt niet weg dat de cultuurverandering een gedragsverandering vraagt, hetgeen een proces is dat voortdurende aandacht vraagt. Dit risico hoort daarom op bestuurlijk niveau onderdeel te zijn van het gesprek over strategische risico's en voegde het MT dan ook toe aan de top-5.

Dit stabiele managementteam heeft ook invloed op de positie van Laurentius op de arbeidsmarkt. Dit, in combinatie met het feit dat er financieel weer wat ruimte is, maakt het aantrekkelijker om voor Laurentius te werken. Onder invloed van de coronacrisis wordt voorts een economische recessie en toenemende werkloosheid verwacht. Al met al voldoende reden om het *personeelsrisico* niet meer als top-5 risico te beschouwen.

De (*politieke*) *druk op de portefeuilleplanning* schuift van de middenmoot naar de top-3. Dit risico veranderde niet wezenlijk, maar nu Laurentius weer de financiële ruimte heeft om te investeren, werd het belang om stakeholders in de directe omgeving mee te krijgen en verwachtingen 'te managen' aanzienlijk groter. Dit geldt ook voor het *ontbreken van grondposities (nieuw)*, hetgeen in 2018 geen bedreiging vormde voor het realiseren van het toenmalige ondernemingsplan.

De financiële kwetsbaarheid van Laurentius maakt dat de *onverwachte investeringen* relevant blijven. Het onderhoud had de afgelopen jaren noodgedwongen beperkt aandacht. Met het verkrijgen van meer gedetailleerd inzicht kunnen ook in toenemende mate potentiële overschrijdingen of verrassingen opkomen.

Het sentiment rondom corporaties op landelijk niveau is licht verbeterd ten opzichte van 2018. Het rapport 'opgaven en middelen' maakt inzichtelijk voor welke uitdaging corporaties staan. De verwachting is dat er in mindere mate politieke beslissingen zullen worden genomen die leiden tot lastenverzwaring voor corporaties in algemene zin (zoals verhogen verhuurderheffing). Wel ziet Laurentius nog steeds grote politieke risico's rondom duurzaamheid en energietransitie. Het *landelijke politieke risico* is daarom in de top-5 gebleven, maar specifiek gemaakt.

Risicobereidheid

Begin 2019 spraken de raad van toezicht en het managementteam zich uit over de huidige en gewenste risicofilosofie, waarbij er consensus is dat die wat mag opschuiven richting een meer 'neutraal' profiel. In de aanloop naar een nieuw ondernemingsplan 2021-2024 is in 2020 de houding ten aanzien van de risicobereidheid hetzelfde gebleven. Het nieuwe ondernemingsplan vraagt waarschijnlijk om herijking van het toezichtskader en een verdere uitwerking van een visie op toezicht. En in het verlengde hiervan een nieuwe zienswijze ten aanzien van de risicobereidheid.



Ten aanzien van risicobeheersing in de 1^e en 2^e lijn (in het 3Lines of Defence model) werkten het managementteam en het middenkader in 2020 verder aan het bewustzijn van het belang en de voordelen van risicomanagement. Daarbij is nadrukkelijk de plan-do-check-act-cyclus ingebed in processen en het dagelijks werk. Eind 2019 stelden we het auditplan 2020-2021 op aan de hand van een zogenaamde audit-universe. Hierin maakten we per proces een risico-inschatting en stelden we een auditfrequentie op, zodanig dat ieder proces in een cyclus van vijf jaar wordt ge-audit.

Financiële risicobuffers

De risicobuffers zijn voor 2020 nog gebaseerd op het herstelplan. Eind 2019 was voorzien om dit in de loop van 2020 te doen. Echter, de herziening van de portefeuillestrategie kwam eind 2020 gereed, waardoor de nieuwe inzichten eerst in 2021 verwerkt worden in de risicobuffers. Bij het bepalen van de risicobuffers wordt de risicobereidheid als meetlat gebruikt. Om vervolgens aan de hand van scenario's de opslag te bepalen bovenop de normen die Aw/WSW hanteren. Ook met de introductie van de beleidswaarde en met de nieuwe koers via het ondernemingsplan 2021 – 2024 'Samen dichterbij, is er voldoende aanleiding de interne normen in 2021 te herzien. Doordat de marktwaarde van het bezit het vertrekpunt is bij de beleidswaarde, kan met name de LTV instabieler worden en is het hanteren van een interne norm, waaronder ook de ICR, aan te bevelen.

Onze inschatting van het fraude risico

Eind 2020 vond er een self-assessment plaats onder de MT-leden en de controller over het onderwerp 'Fraude en Integriteit'. Het onderzoek leverde inzicht op ten aanzien van het *risico op en de interne beheersing*;

Het algemene beeld voor Laurentius is dat het risico van fraude en corruptie gering is. We beoordeelden de volgende punten als boven gemiddeld op orde (managed);

- ✓ het beheer van toegangsrechten tot kritische systemen;
- ✓ de verankering van functiescheiding en toegangsrechten in bedrijfsprocessen en gerelateerde informatiesystemen;
- ✓ de effectiviteit van het toezicht binnen Laurentius in de zin van passende structuren, rapportagelijnen en verantwoordelijkheden;
- ✓ een duidelijke cultuur die op alle verschillende niveaus binnen de organisatie wordt nageleefd. Daarbij zijn onze gedragscode, beleid en gebruiken geformaliseerd en gecommuniceerd naar alle relevante partijen. En hebben we een integriteits- en meldingsregeling.

We blijven desondanks alert, zeker nu we ons actiever op het speelveld begeven als reguliere woningcorporatie. We onderkennen de volgende verbeterbehoefte;

- ✓ we zijn ons bewust van de potentiële risico's op het gebied van cybercriminaliteit. In plaats van risico's en incidenten informeel te beoordelen stellen we processen en procedures op hieromtrent als onderdeel van risicomanagement;
- ✓ we werken eraan om frauderisico's te beperken door beleid en procedures beter te monitoren en regelmatig te actualiseren. Tegelijk bespreken we frauderisico's, beheersingsmaatregelen en (indicaties van) fraudegevallen in het verlengde van integriteit;
- ✓ we besteden aandacht, in eerste instantie op bestuurlijk niveau, aan de visie op aanbesteding, zoals de wetgeving dat voorschrijft.

Als MT maken we duidelijk wat we van onszelf en onze collega's vragen of eisen ter voorkoming van fraude en integriteit. Blijvend aandacht schenken aan het voorkomen van fraude en positieve aandacht voor integriteit in woord en beeld is daarbij nodig. Opschrijven alleen is onvoldoende.



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Jaarrekening



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| Immateriële vaste activa | | |
| Software | 1.280 | 1.705 |
| | <u>1.280</u> | <u>1.705</u> |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.730 | 4.608 |
| | <u>4.730</u> | <u>4.608</u> |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.184.353 | 1.099.959 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 157.434 | 151.302 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 36.649 | 35.992 |
| | <u>1.378.436</u> | <u>1.287.253</u> |
| Financiële vaste activa | | |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 0 | 2.471 |
| Latente belastingvordering(en) | 9.694 | 12.768 |
| | <u>9.694</u> | <u>15.239</u> |
| Som der vaste activa | 1.394.140 | 1.308.806 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 998 | 1.064 |
| | <u>998</u> | <u>1.064</u> |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 596 | 682 |
| Overige vorderingen | 62 | 16 |
| Overlopende activa | 2.222 | 343 |
| | <u>2.880</u> | <u>1.041</u> |
| Liquide middelen | 8.584 | 8.011 |
| Som der vlottende activa | 12.462 | 10.116 |
| TOTAAL ACTIVA | <u>1.406.602</u> | <u>1.318.921</u> |



| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| EIGEN VERMOGEN | | |
| Herwaarderingsreserve | 854.882 | 769.818 |
| Overige reserves | <u>141.193</u> | <u>124.160</u> |
| | 996.075 | 893.978 |
| VOORZIENINGEN | | |
| Voorziening latente belastingverplichting(en) | 1.848 | 538 |
| Overige voorzieningen | <u>307</u> | <u>277</u> |
| | 2.155 | 815 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 4.921 | 5.332 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 340.678 | 348.679 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 35.063 | 34.998 |
| Overige schulden | <u>114</u> | <u>98</u> |
| | 380.776 | 389.107 |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 411 | 403 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 13.936 | 20.242 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 2.180 | 2.879 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 0 | 1.101 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 518 | 421 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 0 | 0 |
| Overlopende passiva | <u>10.551</u> | <u>9.975</u> |
| | 27.596 | 35.021 |
| TOTAAL PASSIVA | <u>1.406.602</u> | <u>1.318.921</u> |



2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

(x € 1.000)

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 57.544 | 56.385 |
| Opbrengsten servicecontracten | 3.418 | 3.257 |
| Lasten servicecontracten | -3.561 | -3.392 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -4.038 | -4.307 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -17.525 | -16.439 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -9.306 | -8.231 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | <u>26.532</u> | <u>27.273</u> |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 7.059 | 5.852 |
| Toegerekende organisatiekosten | -216 | -199 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -6.249 | -4.519 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | <u>594</u> | <u>1.134</u> |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 94.003 | 39.804 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | <u>94.003</u> | <u>39.804</u> |
| Opbrengsten overige activiteiten | 1.501 | 2.311 |
| Netto resultaat overige activiteiten | <u>1.501</u> | <u>2.311</u> |
| Overige organisatiekosten | -349 | -430 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -1.009 | -892 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 20 | 12 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -13.779 | -15.193 |
| Saldo financiële baten en lasten | <u>-13.759</u> | <u>-15.181</u> |



| | | |
|--|----------------|---------------|
| Resultaat voor belastingen | 107.513 | 54.019 |
| Belastingen | -4.381 | -3.751 |
| Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen | -1.035 | 35 |
| Resultaat na belastingen | <u>102.097</u> | <u>50.303</u> |



3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

(directe methode) (x € 1.000)

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huurontvangsten | 57.602 | 56.386 |
| Vergoedingen | 2.773 | 3.082 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 292 | 2.296 |
| Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten) | 13 | 12 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <u>60.680</u> | <u>61.776</u> |
| | | |
| Betalingen aan werknemers | -4.999 | -5.039 |
| Onderhoudsuitgaven | -15.335 | -13.295 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -8.488 | -9.760 |
| Betaalde interest | -14.111 | -15.730 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -42 | -46 |
| Verhuurderheffing | -6.969 | -5.985 |
| Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden | -288 | -411 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <u>-50.232</u> | <u>-50.266</u> |
| | | |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | <u>10.448</u> | <u>11.510</u> |



| | 2020 | 2019 |
|--|---------------------|---------------------|
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 5.730 | 4.079 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 1.660 | 2.534 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 1.829 |
| (Des)Investeringsontvangsten overige | 0 | 0 |
| <i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i> | <u>7.390</u> | <u>8.442</u> |
| | | |
| Nieuwbouw huur | -4 | -6 |
| Verbeteruitgaven | -1.242 | 0 |
| Aankoop | -630 | -3.690 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -1.525 | -1.724 |
| Aankoop grond | 0 | 0 |
| Externe kosten bij verkoop | -239 | -107 |
| Investerings overig | -377 | -480 |
| <i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i> | <u>-4.017</u> | <u>-6.007</u> |
| | | |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i> | <u>3.373</u> | <u>2.435</u> |
| | | |
| Ontvangsten verbindingen | 8.664 | 3.769 |
| Uitgaven verbindingen | -7.201 | -3.736 |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i> | <u>1.463</u> | <u>33</u> |
| | | |
| <i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i> | <u>4.836</u> | <u>2.468</u> |



| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|----------------|----------------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| Nieuwe geborgde leningen | 36.000 | 11.200 |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i> | 36.000 | 11.200 |
| | | |
| Aflossing geborgde leningen | 50.711 | -35.730 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | 50.711 | -35.730 |
| | | |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | -14.711 | -24.530 |
| | | |
| Toename (afname) van geldmiddelen | 573 | -10.552 |
| | | |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 8.011 | 18.562 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 8.584 | 8.011 |



4 TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING

4.1 Activiteiten

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

4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

4.3 Groepsverhoudingen

Vereniging Laurentius stond aan het hoofd van de groep waaronder Laurentius Holding ressorteerde. De nevenstructuur is in 2020 in zijn geheel opgeheven. Wanneer we in de jaarrekening spreken over Laurentius dan bedoelen we daarmee de vereniging Laurentius.

4.4 Stelselwijzigingen

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd: Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Laurentius in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

Laurentius verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog voornamelijk als onderhoudskosten. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan. De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.6 Presentatiewijzigingen

Geen



4.7 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening, vormt het bestuur van Laurentius 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, namen we de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen op bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.8 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Laurentius en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des-)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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



4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Laurentius heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Laurentius zien toe op: Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.

Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden. Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Laurentius een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

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

| <i>Grondslag voor scheiding</i> | <i>Posten in gescheiden verantwoording</i> |
|--|---|
| Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB. | <p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Voorraad <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhuurderheffing - Desinvesteringkasstromen - Investeringskasstromen |
| Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB. | <p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Liquide middelen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renteontvangsten en rente-uitgaven - Financieringskasstroom leningen |
| Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Laurentius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB | <p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie - Financiële vaste activa - Vorderingen - Voorzieningen |



De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5% (2019: DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5%)

- Overige langlopende schulden
- Schulden aan leveranciers
- Belastingen en premies sociale verzekeringen
- Schulden ter zake van pensioenen
- Overlopende passiva

Winst-en-verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten en lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Leefbaarheid
- Belastingen

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
- Overige bedrijfsontvangsten
- Personeelsuitgaven
- Uitgaven onderhoud
- Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie
- Overige indirecte bedrijfsuitgaven
- Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat
- Leefbaarheid



5 ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

Vanaf maart 2020 is de impact van de coronacrisis op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We pasten onze bedrijfsprocessen aan en stemden die af op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

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

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is nihil. We schatten op dit moment in dat die impact dusdanig beperkt zal zijn en hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

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

Hetgeen we niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn we in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de coronacrisis op zowel de samenleving als de economie.

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



5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3 Immateriële vaste activa

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

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Bedrijfsgebouwen en terreinen

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

Overige vaste activa

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



Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

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

Verwerking groot onderhoud

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

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met 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.



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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- ✓ Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- ✓ De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- ✓ Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- ✓ Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Laurentius beschouwt de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.



Typering

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

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Laurentius waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

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

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Laurentius maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.



Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

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



Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

| <i>Parameters woongelegenheden</i> | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 e.v. |
|------------------------------------|------|------|-------|------|-----------|
| Prijsinflatie | 1,4% | 1,4% | 1,6% | 1,8% | 2,0% |
| Looninflatie | 2,5% | 1,4% | 1,95% | 2,5% | 2,5% |
| Bouwkostenstijging | 3,5% | 3,0% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Leegwaardestijging | 6,4% | 7,0% | 4,5% | 2,0% | 2,0% |

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

| | | |
|--------------------------|---------|-----------------|
| EGW | € 723 | (2019: € 903) |
| MGW | € 617 | (2019: € 539) |
| Studenteneenheid | € 775 | (2019: € 588) |
| Zorgenheid (extramuraal) | € 1.516 | (2019: € 1.217) |

Mutatieonderhoud per vhe:

| | |
|--------------------------|-----|
| EGW | NVT |
| MGW | NVT |
| Studenteneenheid | NVT |
| Zorgenheid (extramuraal) | NVT |

Beheerkosten per vhe:

| | | |
|---|---------|-----------------|
| EGW | € 458 | (2019: € 447) |
| MGW | € 450 | (2019: € 439) |
| Studenteneenheid | € 423 | (2019: € 413) |
| Zorgenheid (extramuraal) | € 415 | (2019: € 405) |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,0778% | (2019: 0,0846%) |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,08% | (2019: 0,09%) |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | 0,526% | (2019: 0,562%) |
| Huurderving (% van de huursom) | 1,0% | (2019: 1,0%) |

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| Mutatieleegstand DAEB | 0 maanden | (2019: 0 maanden) |
| Mutatieleegstand niet-DAEB | 3 maanden | (2019: 3 maanden) |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) | 1,3% | (2019: 1,4%) |
| Disconteringsvoet: | 5,93% | (2019: 6,08%) |



| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 e.v. |
|---|------|------|------|-----------|
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden | 1,2% | 1,2% | 1,0% | 0,5% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden | 0% | 0% | 0% | 0% |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% (2019: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

| | | |
|---|---------|-----------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG | € 5,80 | (2019: € 6,24) |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG | € 7,00 | (2019: € 7,30) |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG | € 9,70 | (2019: € 9,40) |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG | € 11,80 | (2019: € 11,40) |
| Beheerkosten % van de markthuur - BOG | 3,0% | (2019: 3,0%) |
| Beheerkosten % van de markthuur - MOG | 2,0% | (2019: 2,0%) |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,21% | (2019: 0,23%) |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,12% | (2019: 0,13%) |
| Disconteringsvoet: | 5,95% | (2019: 7,49%) |

Parameters intramuraal zorgvastgoed

| | | |
|---|---------|-----------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo | € 9,30 | (2019: € 10,04) |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo | € 11,80 | (2019: € 11,40) |
| Beheerkosten % van de markthuur ZOG | 2,50 % | (2019: € 2,50%) |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,34% | (2019: 0,36%) |
| Disconteringsvoet: | 5,30% | (2019: 6,08%) |

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Laurentius de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Laurentius opereert.



Woningen

| Vrijheidsgraad | Uitgangspunt Handboek | Aanpassing Laurentius | Parameter Handboek | Bandbreedte Laurentius | Impact vrijheidsgraden |
|---|------------------------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Markthuur | Prijsinflatie | Markthuren op basis van markthuurreferenties | Min € 276, max € 1.365 | Min € 276, max € 1.500 | € 5.708.001 |
| Exit Yield | Modelmatig bepaald | Grotendeels op basis van Basisversie. Voor 3 complexen heeft de taxateur de exit yield handmatig aangepast | Min 0,0%, max 17,9% | Min 0,0%, max 12,5% | € 175.820 |
| Leegwaarde | WOZ-waarde | Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties | Min € 54k, max € 518k | Min € 95k, max € 475k | € - 13.345.857 |
| Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren | Modelmatig vastgesteld | Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties | Min 6,1%, max 7,7% | Min 4,8%, max 17,8% | € 155.113.447 |
| Mutatiekans | Op basis van afgelopen 5 jaar | Grotendeels op basis van Basisversie. De taxateur heeft een ondergrens van 5% gesteld | Min 4%, max 32,6% | Min 5%, max 35,7% | € 56.334.687 |
| Onderhoud | Normbedrag per type verhuureenheid | Grotendeels op basis van basisversie. Voor 4 complexen heeft de taxateur VTW-normen toegepast | Min € 353, max € 1.865 | Min € 182, max € 1.865 | € 1.224.991 |



BOG/MOG

| Vrijheidsgraad | Uitgangspunt Handboek | Aanpassing Laurentius | Parameter Handboek | Bandbreedte Laurentius | Impact vrijheidsgraden |
|--|------------------------|--|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Markthuur | Prijsinflatie | Markthuren op basis van markthuurreferenties | Min € 50, max € 4.476 | Min € 68, max € 4.196 | € 1.656 |
| Exit Yield | Modelmatig bepaald | Grotendeels full versie toegepast, omdat basisversie tot onrealistische output leidt. 15 complexen op basis. | | Min 5,5%, max 12,5% | € 9.917.886 |
| Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren | Modelmatig vastgesteld | Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties | Min 9,3%, max 10,1% | Min 4,8%, max 10,8% | € 42.266.618 |

Parkeerplaatsen

| Vrijheidsgraad | Uitgangspunt Handboek | Aanpassing Laurentius | Parameter Handboek | Bandbreedte Laurentius | Impact vrijheidsgraden |
|--|------------------------|--|--------------------|------------------------|------------------------|
| Markthuur | Prijsinflatie | Markthuren op basis van markthuurreferenties | Min € 0, max € 92 | Min € 25, max € 100 | € 519.746 |
| Exit Yield | Modelmatig bepaald | Grotendeels op basis van Basisversie. Voor 1 complex heeft de taxateur de exit yield handmatig aangepast | Min 0%, max 36,9% | Min 0%, max 10,5% | € -6.487 |
| Leegwaarde | WOZ-waarde | Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties | Min € 1, max € 20k | Min € 5k, max € 20k | € 26.192.561 |
| Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren | Modelmatig vastgesteld | Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties | Min 6,9%, max 7,0% | Min 5,5%, max 9,8% | € -82.987 |



| | | | | | |
|-------------|------------------------------------|---|---------------------|--------------------|----------|
| Mutatiekans | Op basis van afgelopen 5 jaar | Grotendeels op basis van Basisversie. De taxateur heeft een ondergrens van 5% gesteld | Min 4,0%, max 20,0% | Min 2,2%, max 25% | € -4.165 |
| Onderhoud | Normbedrag per type verhuureenheid | Grotendeels op basis van basisversie. Voor 7 complexen heeft de taxateur VTW-normen toegepast | Min € 54 max € 179 | Min € 26, max € 82 | € 49.619 |

ZOG

| Vrijheidsgraad | Uitgangspunt Handboek | Aanpassing Laurentius | Parameter Handboek | Bandbreedte Laurentius | Impact vrijheidsgraden |
|--|------------------------------------|--|---------------------|------------------------|------------------------|
| Exit Yield | Modelmatig bepaald | De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties | | Min 5,09%, max 7,3% | € -1.318.606 |
| Disconteringsvoet uitponden/ doorexpluiten | Modelmatig vastgesteld | Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties | Min 9,4%, max 10,2% | Min 4,6%, max 6,8% | € 3.034.194 |
| Onderhoud | Normbedrag per type verhuureenheid | Normbedrag per eenheid (VTW-norm) | Min € 35, max € 15k | Min € 35, max € 15k | € 36.796 |

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

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

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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



Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde

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

bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Laurentius hanteert in haar beleid over het algemeen een streefhuur van 80% (2019: 80%) van de maximaal redelijke huur. Die kan complex daar waar nodig afwijken conform de portefeuille strategie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Laurentius hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Vervangingsonderhoud conform de door Laurentius gehanteerde beleidscyclus, rekening houden met de (verwachte) resterende levensduur van het bezit.
 - b) Aanpassingen naar aanleiding van nieuwe veiligheidsvoorschriften (bijvoorbeeld brandveiligheid en asbest).
 - c) Ingerekende ingrepen voor de verduurzaming van het bezit.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Laurentius hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Personeelslast gebaseerd op de gewenste formatie in de strategische personeelsplanning (SPP) rekening houdend met de geformuleerde doelstellingen uit het ondernemingsplan.
 - b) Opleidings- en trainingskosten conform het huidige opleidingsbeleid van Laurentius.

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



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

| | 2020 | 2019 |
|---|----------|----------|
| Streefhuur (80% van de maximaal redelijke huur) | € 625 | € 621 |
| Onderhoudsnorm | € 2.193 | € 2.194 |
| Beheerlasten | € 795 | € 582 |
| Verhuurderheffing | € 10.509 | € 10.486 |
| Discontovoet | 5,61% | 6,08% |

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

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

5.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

Verkopen waarbij Laurentius het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Laurentius kent geen gevallen waarbij sprake is van een terugkoopplicht.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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



mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

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

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

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

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

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

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



5.6.2 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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



5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

5.8 Vorderingen

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

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

5.9 Liquide middelen

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



5.10 Eigen vermogen

5.10.1 Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

5.11 Voorzieningen

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

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

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



5.11.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

5.11.2 Pensioenen

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

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Laurentius betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 103,1% (31 december 2019: 113,2%). Laurentius heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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



5.11.3 Overige voorzieningen

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

Jubilea

Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijf-kans. Als disconteringsvoet voor de contant making is de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties ad 5% (2019: 5%) gehanteerd.

Voorziening loopbaanontwikkeling

De voorziening loopbaanontwikkeling omvat de op grond van de CAO Woondiensten aan medewerkers toegekende budgetten voor individuele loopbaanontwikkeling. Iedere medewerker heeft daarbij voor de periode van vijf jaar een budget van € 4.500 (op basis van een fulltime dienstverband) voor individuele loopbaanontwikkeling toegekend gekregen, waaruit de uitgaven voor loopbaanontwikkeling kunnen worden besteed. Laurentius en de individuele medewerker stellen daarbij in onderling overleg vast welke uitgaven kunnen worden gedaan en welke uitgaven ten laste van dit budget komen. Deze voorziening is opgenomen tegen de nominale waarde.

5.12 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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

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



5.13 Operationele leasing

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

5.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Laurentius maakt gebruik van rentederivaten.

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

5.15 Kortlopende schulden

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

6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2020 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2020 bedraagt 2,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- ✓ 5,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2018);
- ✓ 6,6% (inflatie + 4%) voor inkomens boven € 43.574 (inkomensjaar 2018).



6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.3 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen
Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

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

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

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

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

| Toegerekend aan | Verdeelsleutel 2020 | Verdeelsleutel 2019 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Lasten verhuur en beheer-activiteiten | 46,57% | 49,44% |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 42,03% | 42,40% |
| Toegerekende organisatiekosten | 2,48% | 2,29% |
| Leefbaarheid | 8,92% | 5,87% |
| Totaal | 100,00% | 100,00% |



Voor onderstaande indirecte kosten is de verdeelsleutel als volgt:

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

6.3.2 Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa

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

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

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

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



6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

6.3.4 Erfpacht

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

6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.6 Pensioenlasten

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

6.3.7 Leefbaarheid

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

6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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



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

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

6.3.10 Rentebaten en rentelasten

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

6.3.11 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

6.3.12 Bijzondere posten

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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



6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.4.5 Resultaat deelnemingen

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

6.4.6 Belastingen

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

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



7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut niet gewijzigd. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Laurentius dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

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

Prijrisico

Laurentius loopt geen prijsrisico's.

7.1 Valutarisico

Laurentius is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

7.2 Renterisico

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

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 0k (2019: € 515k) toe tot einde looptijd van leningen en de swaps. Het verschil met 2019 is ontstaan door vervanging van de roll-over lening door een lening die een effectieve hedge vormt met de swap. Hierdoor ontstaat een vaste rente over de gehele looptijd van de swap 4,54%.



7.3 Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

| | 31-dec- Prognose | |
|--|-------------------------|------------------|
| | 2020 | 2021 e.v. |
| Kredietlimiet | 0 | |
| Lopende investeringsverplichtingen | 0 | |
| Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g | 0 | |
| Financieringsruimte lopend boekjaar | -12.191 | -12.245 |
| Financieringsruimte eerste prognose jaar | -11.942 | -12.800 |
| Financieringsruimte tweede prognose jaar | -2.952 | -3.796 |

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

Op basis van het borgingsplafond is de financieringsruimte voor Laurentius bepaald. De financieringsruimte is het borgingsplafond minus de schuldrest van de leningenportefeuille. Een positief bedrag geeft wat de leningenportefeuille kan groeien in het prognose jaar een negatief bedrag geeft aan dat Laurentius per saldo moet aflossen in het prognose jaar. In de meerjaren liquiditeitsprognose is rekening gehouden met de aflossing verplichting.



Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Laurentius heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Laurentius voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Laurentius minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Laurentius op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Laurentius hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Laurentius heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2020 en 2019 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Laurentius ook in 2021 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

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



8 TOELICHTING OP BALANS PER 31 DECEMBER 2020

8.1 Immateriële vaste activa

| | Software |
|--|------------------|
| <i>1 januari 2020</i> | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 2.761 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -1.056 |
| | <hr/> |
| Boekwaarde | 1.705 |
| <i>Mutaties</i> | |
| Investeringsen | 41 |
| Desinvesteringsen | -409 |
| Afschrijvingen | -466 |
| Cumulatieve afschrijving desinvestering | 409 |
| | <hr/> |
| Totaal mutaties | -425 |
| <i>31 december 2020</i> | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 2.393 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -1.113 |
| | <hr/> |
| Boekwaarde | 1.280 |
| Afschrijvingspercentage | Lineair 20 % |



8.2 Materiële vaste activa

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

| | Bedrijfs- gebouwen en terreinen | Andere vaste bedrijfs- middelen | Totaal |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--------|
| <i>1 januari 2020</i> | | | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen | 4.862 | 218 | 5.080 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -375 | -97 | -472 |
| Boekwaarde 1 januari 2020 | 4.487 | 121 | 4.608 |
| <i>Mutaties</i> | | | |
| Investeringen | 87 | 162 | 249 |
| Desinvesteringen | 0 | -12 | -12 |
| Afschrijvingen | -62 | -65 | -127 |
| Cumulatieve afschrijving desinvestering | 0 | 12 | 12 |
| Totaal mutaties | 25 | 97 | 122 |
| <i>31 december 2020</i> | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 4.949 | 368 | 5.317 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -437 | -150 | -587 |
| Boekwaarde | 4.512 | 218 | 4.730 |

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

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

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

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



8.3 Vastgoedbeleggingen

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

| | DAEB vastgoed in exploitatie | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |
|------------------------------|---------------------------------|---|
| | € | € |
| <i>1 januari 2020</i> | | |
| Boekwaarde 1 januari 2020 | 1.099.959 | 151.302 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Investeringen | 1.121 | 18 |
| Aankopen | 630 | 0 |
| Desinvesteringen | -1.352 | -2.965 |
| Overheveling naar voorraad | -342 | 0 |
| Herwaardering | 78.687 | 8.130 |
| Terugname waardevermindering | 5.018 | 2.543 |
| Waardeverminderingen | -508 | -454 |
| Herclassificaties | 1.140 | -1.140 |
| Totaal mutaties | 84.394 | 6.132 |
| <i>31 december 2020</i> | | |
| Boekwaarde 31 december 2020 | 1.184.353 | 157.434 |

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 86,8 miljoen (2019: € 35,3 miljoen).

Onder de post herclassificaties zijn DAEB-woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Laurentius maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Dit splitsingsplan is door het Ministerie goedgekeurd d.d. 17 oktober 2017. In totaal betreft dit een waarde van € -1,1 miljoen (2019: € 0,1 miljoen).



In de posten DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 7.390 (2019: 7.401) woningen 982 (2019: 987) overige eenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1,5 miljard (2019: € 1,4 miljard). De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

| | DAEB vastgoed in exploitatie | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |
|--|---------------------------------|---|
| | € | € |
| Boekwaarden per 1 januari 2020 | 1.099.959 | 151.302 |
| Autonome mutatie | 24.870 | 4.486 |
| Voorraadmutaties | | |
| Verkopen | -1.352 | -2.965 |
| Herclassificaties (inclusief overheveling naar voorraad) | 798 | -1.140 |
| Aankopen | 1.750 | 18 |
| Mutatiegraad | 738 | 2.036 |
| Objectgegevens | | |
| WOZ-waarde | -7.049 | -82 |
| Leegwaarde | 68.612 | 8.075 |
| Disconteringsvoet | 32.011 | 4.412 |
| Markthuur | 4.848 | 484 |
| Cumulatief effect/overige | -11.206 | -5.646 |
| Parameterwijzigingen | | |
| Bouwkostenindex | 1.026 | 72 |
| Leegwaardestijging | -15.283 | -2.040 |
| Prijsinflatie | -16.769 | -1.712 |
| Loonkostenstijging | 1.400 | 134 |
| | 84.394 | 6.132 |
| Boekwaarde per 31 december 2020 | 1.184.353 | 157.434 |



Gevoeligheidsanalyse

| Parameter | Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2020 | Effect wijziging parameter | Effect op marktwaarde (€) | Effect op marktwaarde % |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Disconteringsvoet | 5,91% | +1% | -137,5 miljoen | - 10,24% |
| | | -1% | +306,7 miljoen | + 22,85% |
| Gemiddelde markthuur | € 778 | +1% | +3,2 miljoen | + 0,2% |
| | | -1% | -3,4 miljoen | - 0,3% |
| Mutatiegraad | 8,47% | +1% | +23,0 miljoen | + 1,7% |
| | | -1% | -27,9 miljoen | - 2,1% |
| Leegwaarde | € 202.924 | +1% | +7,9 miljoen | + 0,6% |
| | | -1% | -7,6 miljoen | - 0,6% |

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 666,1 miljoen (2019: € 665,1 miljoen).

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

| Effect op de beleidswaarde: | Mutatie* t.o.v. uitgangspunt | Effect op de beleidswaarde |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | € 59,9 miljoen lager |
| Streefhuur per maand | € 25 hoger | € 25,0 miljoen hoger |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger | € 50,6 miljoen lager |



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

| | DAEB vastgoed in exploitatie | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |
|------------------------------------|---------------------------------|---|
| | € | € |
| Marktwaarde per 31 december 2020 | 1.184.353 | 157.434 |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | -27.568 | -42.065 |
| Betaalbaarheid (huren) | -399.653 | -11.355 |
| Kwaliteit (onderhoud) | -171.686 | -1.076 |
| Beheer (beheerkosten) | -27.342 | 5.039 |
| Subtotaal | -626.249 | -49.457 |
| Beleidswaarde per 31 december 2020 | 558.104 | 107.977 |

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 862,8 miljoen (2019: € 862,8 miljoen). Het onroerende goed is vrijwel geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen met borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waarvoor jegens het WSW een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen' Hierbij is het volledige bezit in hypothecaire zekerheid afgegeven.

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

Per balansdatum zijn geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen.



8.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|--------|--------|
| | € | € |
| <i>1 januari</i> | | |
| Verkrijgingsprijzen | 32.137 | 34.588 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 3.855 | 1.440 |
| Boekwaarde 1 januari | 35.992 | 36.028 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Investeringsen | 190 | 190 |
| Desinvesteringsen | -1.722 | -2.641 |
| Herwaardering | 2.189 | 2.415 |
| Totaal mutaties | 657 | -36 |
| <i>31 december</i> | | |
| Verkrijgingsprijzen | 30.605 | 32.137 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | 6.044 | 3.855 |
| Boekwaarde 31 december | 36.649 | 35.992 |

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 204 verhuureenheden opgenomen (2019: 213 eenheden).

Alle contracten zijn afgesloten vanuit het “Slimmer kopen” principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10 % en 28 % (2019: 10% en 28%) van de marktwaarde. Kopers die onder “Slimmer kopen” in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze eerst aan Laurentius aan te bieden.



8.5 Financiële vaste activa

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

| | Deelnemingen in groeps- maatschappijen |
|-------------------------|---|
| | € |
| <i>1 januari 2020</i> | 2.471 |
| Resultaat deelnemingen | -1.035 |
| Terugbetaling agio | -1.436 |
| | 0 |
| <i>31 december 2020</i> | 0 |

Dit resultaat bestaat voornamelijk uit de liquidatie van dochtermaatschappijen. De overige mutatie is het terugbetalen van de agioreserve in verband met de liquidatie van Laurentius Holding op 19 november 2020.



8.6 Latente belastingvordering(en)

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

| | 31 december 2020 | | | 31 december 2019 | | |
|-------------------------------|---|----------------------------------|---------------|---|----------------------------------|---------------|
| | Opgenomen onder financiële vaste activa | Opgenomen onder vlottende activa | Niet verwerkt | Opgenomen onder financiële vaste activa | Opgenomen onder vlottende activa | Niet verwerkt |
| | € | € | € | € | € | € |
| Compensabele verliezen | 9.399 | 0 | 0 | 12.305 | 0 | 0 |
| Verkopen onder voorwaarden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 0 | 0 | 32 | 0 | 0 |
| Langlopende leningen | 108 | 0 | 0 | 156 | 0 | 0 |
| Afschrijvingspotentieel | 187 | 0 | 0 | 275 | 0 | 0 |
| | <u>9.694</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>12.768</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,77% (2019: 2,91%), dit is een netto percentage dus na aftrek van vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 3 jaar (2019: 4 jaar). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 10,7 miljoen (2019: 13,7 miljoen). De post heeft met name betrekking op compensabele verliezen.

Laurentius heeft op grond van artikel 15d van de Wet Vennootschapsbelasting te maken met de zogeheten 'earningsstrippingsmaatregel' waarbij een deel van haar rentelasten fiscaal niet aftrekbaar was in zowel 2019 als 2020. Op grond van artikel 15d, vijfde lid is deze niet aftrekbare rente voorwaarts verrekenbaar in latere jaren, mits daar wel ruimte is voor aftrek. Op grond hiervan zou een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering ontstaan waar in beginsel een (actieve) latentie voor gevormd zou moeten worden. Echter, op basis van de huidige fiscale meerjarenplanning van Laurentius is niet de verwachting dat deze rentelasten van circa € 11 miljoen, binnen afzienbare tijd gecompenseerd kunnen worden. Het uitgangspunt is dan ook dat deze rentelasten vooralsnog oneindig naar de toekomst zullen worden doorgeschoven waardoor de contante waarde van deze latentie nihil bedraagt. De nominale waarde bedraagt circa € 2,7 miljoen.



8.7 Voorraden

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| | € | € |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 998 | 1.064 |
| | <u>998</u> | <u>1.064</u> |

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

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 5 (2019: 5). Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 5 (2019: 5). De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 1.478k (2019: € 1.173k) en de boekwaarde € 998k (2019: € 1.064k)

8.8 Vorderingen

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

8.9 Huurdebiteuren

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Huurdebiteuren | 841 | 957 |
| Af : voorziening wegens oninbaarheid | -245 | -275 |
| | <u>596</u> | <u>682</u> |

8.9 Overige vorderingen

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Overige vorderingen | 62 | 16 |
| | <u>62</u> | <u>16</u> |

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



8.10 Overlopende activa

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Vooruitbetaalde software licenties | 188 | 182 |
| Te vorderen schades verzekeraar | 248 | 40 |
| Overige | 252 | 121 |
| Vooruitbetaald planmatig onderhoud | 1.517 | 0 |
| Investerings in nieuwbouw | 17 | 0 |
| | <u>2.222</u> | <u>343</u> |

Onder de overlopende activa is een post opgenomen vooruitbetaald planmatig onderhoud. Dit betreft een in 2020 betaalde afkoopsom van € 1.517K voor onderhoud. Deze afkoop heeft betrekking op een periode van 30 jaar. Deze post wordt lineair verdeelt over 30 jaar en heeft voor een bedrag van € 1.467K een looptijd langer dan één jaar. De overige posten hebben resterende looptijd korter dan een jaar.

8.11 Liquide middelen

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|---------------|---------------------|---------------------|
| Kas/bank/giro | 8.584 | 8.011 |
| | <u>8.584</u> | <u>8.011</u> |

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

8.12 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <i>1 januari</i> | 893.978 | 843.675 |
| Uit resultaatbestemming | 102.097 | 50.303 |
| Overige mutaties | 0 | 0 |
| <i>31 december</i> | <u>996.075</u> | <u>893.978</u> |



8.12.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

| | 2020 | 2019 |
|--|---------|---------|
| 1 januari | 769.818 | 733.461 |
| Realisatie door verkoop | -1.427 | -571 |
| Ongerealiseerde herwaardering boekjaar | 89.563 | 39.136 |
| Overige mutaties | -3.072 | -2.208 |
| 31 december | 854.882 | 769.818 |

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

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

8.12.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|---------|---------|
| 1 januari | 124.160 | 110.214 |
| Uit resultaatbestemming | 102.097 | 50.303 |
| Overige mutaties | -85.064 | -36.357 |
| 31 december | 141.193 | 124.160 |

Per 31 december 2020 is in totaal € 855 miljoen (2019: € 770 miljoen) aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgingsprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 676 miljoen (2019: € 591 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Laurentius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.12.3 Voorstel resultaatbestemming



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

8.13 Voorzieningen

8.13.1 Voorziening latente belasting verplichting(en)

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

| | 1 januari 2020 | Dotaties | Onttrek- kingen | Vrijval | 31 december 2020 |
|--|-------------------|----------|--------------------|---------|---------------------|
| | € | € | € | € | € |
| Voorziening Latente belastingverplichting(en) | 538 | 1.330 | -0 | -20 | 1.848 |
| | 538 | 1.330 | -0 | -20 | 1.848 |

Van de voorzieningen is een bedrag van € 0,62 miljoen (2019: € 0,02 miljoen) als kortlopend (korter dan een jaar) aan te merken.

De voorziening latente belastingverplichtingen is o.a. gevormd voor een verschil in de waarderingmethode tussen fiscaal en bedrijfseconomisch voor de verwachte verkopen voor de komende 5 jaar, de terugkoopverplichting uit hoofde van verkochte VOV-woningen en op de post leningen bij de openingsbalans van 2008. Het verschil op de leningen wordt over de resterende looptijd van de leningen afgeschreven. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Een bedrag van € 0,62 miljoen (2019: € 0,02 miljoen) heeft een looptijd korter dan 1 jaar. De nominale waarde, waarover de latentie wordt berekend, bedraagt € 1,92 miljoen (2019: € 0,54 miljoen).

8.13.2 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Jubilea | 102 | 89 |
| Loopbaanvoorziening | 205 | 188 |
| | 307 | 277 |



8.14 Langlopende schulden

| | 31 december 2020 | Aflossings- verplichting 2021 | Resterende looptijd > 1 jaar | Resterende looptijd > 5 jaar |
|----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| | € | € | € | € |
| Schulden aan overheid | 5.332 | 411 | 1.355 | 3.566 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 354.614 | 13.936 | 122.257 | 218.421 |
| | 359.946 | 14.347 | 123.612 | 221.987 |

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

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

| Rentepercentages | x € 1.000 |
|------------------|-----------|
| -1% - 0% | 22.761 |
| 0% - 1% | 25.304 |
| 1% - 2% | 31.307 |
| 2% - 3% | 1.482 |
| 3% - 4% | 52.969 |
| 4% - 5% | 214.910 |
| 5% - 6% | 8.470 |
| > 6% | 2.743 |
| Totaal | 359.946 |

| Renteherziening- periode | x € 1.000 |
|-----------------------------|-----------|
| van 1 tot 3 maanden | 0 |
| van 3 tot 6 maanden | 10.000 |
| van 6 maanden tot 1 jaar | 5.677 |
| van 1 tot 5 jaar | 80.722 |
| van 5 tot 10 jaar | 55.739 |
| > 10 jaar | 207.808 |
| Totaal | 359.946 |



| Resterende looptijd | x € 1.000 |
|-----------------------|-----------|
| < 1 jaar (kortlopend) | 14.347 |
| van 1 tot 5 jaar | 93.450 |
| van 5 tot 10 jaar | 67.296 |
| van 10 tot 15 jaar | 34.282 |
| van 15 tot 20 jaar | 37.284 |
| > 20 jaar | 113.287 |
| Totaal | 359.946 |

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 504,3 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2020 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 526,7 miljoen.

8.14.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2020 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

| | Schulden/ leningen overheid | Schulden/ leningen krediet- instellingen | Totaal |
|---|-----------------------------------|--|---------|
| <i>1 januari (lang- en kortlopend)</i> | 5.735 | 368.921 | 374.656 |
| Bij: nieuwe leningen | 0 | 36.000 | 36.000 |
| Bij: toename kredietfaciliteit | 0 | 6.300 | 6.300 |
| Af: aflossingen | -403 | -56.607 | -57.010 |
| <i>31 december (lang- en kortlopend)</i> | 5.332 | 354.614 | 359.946 |
| Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn | 411 | 13.936 | 14.347 |
| Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn | 4.921 | 340.678 | 345.599 |



Schulden aan overheid

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

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

| | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------|
| Vastrentende leningen | | |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000) | 5.332 | 5.735 |
| Gemiddelde rente (in procenten) | 0,81 | 2,47 |
| Gemiddelde looptijd (in jaren) | 15,5 | 16,3 |
| Reële waarde (in € 1.000) | 5.948 | 6.144 |

Schulden aan kredietinstellingen

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

| | 2020 | 2019 |
|---|---------|---------|
| Vastrentende leningen | | |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000) | 344.614 | 338.822 |
| Gemiddelde rente (in procenten) | 3,92 | 3,96 |
| Gemiddelde looptijd (in jaren) | 21,4 | 20,7 |
| Reële waarde (in € 1.000) | 488.435 | 469.358 |

Leningen met variabele rente

| | | |
|---|--------|--------|
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000) | 10.000 | 30.100 |
| Gemiddelde rente (in procenten) | -0,39 | -0,36 |
| Gemiddelde looptijd (in jaren) | 3,0 | 1,4 |
| Reële waarde (in € 1.000) | 9.920 | 30.092 |

Voor de variabel rentende leningen is voor € 10 miljoen (2019: € 15 miljoen) aan renteswap aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:



| Interest | Interest % te ontvangen | Interest % te betalen | Tegepartij | Startdatum | Einddatum | Nominale waarde 31 december 2020 | Balanswaarde 31 december 2020 | Marktwaarde 31 december 2020 |
|------------|-------------------------|-----------------------|------------|------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Payer SWAP | 3- maands Euribor | 4,54% | BNG | 1 september 2006 | 3 september 2022 | € 10.000.000 | € 0 | -€ 1.463.670 |

De reële waarde van de rente swap bedraagt per balansdatum € -1,0 miljoen (2019: € -1,7 miljoen) negatief. Laurentius is niet verplicht een onderpand in depot te storten van deze negatieve reële waarde (zogenaamde: margin call). Bij tussentijdse beëindiging van de renteswap wordt onderling afgerekend op basis van de reële waarde op het moment van beëindiging.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten. Hedge accounting wordt in het jaarplan omschreven en 4* per jaar komt de Treasury Commissie bij elkaar om dit te bespreken.

Type hedge

Kostprijshedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijshedge-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 rentetarieven voortvloeiende uit wisselingen in de financiële markten van de huidige Roll-over lening af. Hierbij worden de variabele renten geruild voor een vaste rente d.m.v. een IRS.

Hedge-instrumenten

Laurentius maakt gebruik van één rentederivaat om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van de huidige lening af te dekken.

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).

Voor dit hedge-instrument geldt dat geen plicht bestaat tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Laurentius hoeft geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. De derivatenpositie kent een negatieve marktwaarde als gevolg van de lage rentestanden. Laurentius heeft besloten de derivaten niet te verkopen en conform contract te laten expireren in 2020 en 2022. Laurentius is in 2020 niet actief geweest op de beleggingsmarkt. Er zijn geen verwachte toekomstige financieringen als hedged item aangewezen ultimo boekjaar.



8.14.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|
| <i>1 januari</i> | | |
| Schuld per 1 januari | 34.998 | 35.688 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten | 190 | 190 |
| Af: definitieve verkoop | -676 | -951 |
| Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | -493 | -462 |
| Af: in verhuur genomen | -512 | -1.191 |
| Waardeveranderingen | 1556 | 1.724 |
| | 65 | -690 |
| <i>31 december</i> | | |
| Schuld per 31 december | 35.063 | 34.998 |

Bij Laurentius zijn onder de terugkoopverplichting enkel terugkooprechten verantwoord.

8.14.3 Overige schulden

Onder de overige schulden is een bedrag van € 114K (2019: € 98K) aan waarborgsommen opgenomen. De specificatie daarvan is als volgt:

| | <u>Waarborgsommen</u> |
|----------------------------|-----------------------|
| <i>1 januari 2020</i> | |
| Ontvangen waarborgsommen | 98 |
| <i>Mutaties</i> | |
| Toegevoegde waarborgsommen | 28 |
| Uitbetaalde waarborgsommen | -12 |
| | 16 |
| <i>31 december 2020</i> | |
| Ontvangen waarborgsommen | 114 |

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen verrekenen we bij beëindiging van de huurovereenkomst. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 114K.



8.15 Kortlopende schulden

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Schulden aan kredietinstellingen | 13.936 | 20.242 |
| Schulden aan overheid | 411 | 403 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 2.180 | 2.879 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 0 | 1.101 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 518 | 421 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 0 | 0 |
| Overlopende passiva | 10.551 | 9.975 |
| | <u>27.596</u> | <u>35.021</u> |

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

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

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

8.15.1 Overlopende passiva

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Niet vervallen rente | 5.966 | 6.325 |
| Transitorische onderhoud | 1.211 | 1.079 |
| Vooruit ontvangen huren | 1.911 | 1.500 |
| Nog te verrekenen servicekosten | 479 | 516 |
| Vakantiedagen | 163 | 119 |
| Overige overlopende passiva | 821 | 436 |
| | <u>10.551</u> | <u>9.975</u> |



8.16 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.16.1 Operationele leases

Per 31 december 2020 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases van bedrijfsauto's als volgt te specificeren:

| | |
|------------------------------|-----|
| Te betalen: | € |
| Binnen één jaar | 34K |
| Tussen een jaar en vijf jaar | 20K |
| Meer dan vijf jaar | 0 |

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

| | |
|--------------------------|-----|
| | € |
| Minimale leasebetalingen | 34K |

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

8.16.2 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor de aankoop van een woning tot een bedrag van € 217k (2019: € 417K). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in het eerste kwartaal van 2021.

8.16.3 Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2020 is Laurentius geen onderhoudsverplichtingen (2019: € 185k).

8.16.4 Heffing saneringsfonds

Laurentius zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 2,8 miljoen (2019: € 2,8 miljoen) moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen zetten we in om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

8.16.5 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Laurentius een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% (2019: 3,85%) van de restschuld van de door Laurentius opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2020 bedraagt dit obligo € 13,7 miljoen (31 december 2019: € 14,7 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Laurentius het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Laurentius verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.



8.16.6 Ketenaansprakelijkheid

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

8.16.7 Claims

Er zijn in 2020 geen claims tegen Laurentius ingediend..

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

8.16.8 Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid

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



9. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

(x €1.000)

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

9.1.1 Huuropbrengsten

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Woningen en woongebouwen | 54.469 | 53.133 |
| vastgoed niet zijnde woningen | 3.401 | 3.527 |
| | <u>57.870</u> | <u>56.660</u> |
| Af : Huurderving wegens leegstand | 326 | 275 |
| | <u>57.544</u> | <u>56.385</u> |

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering
- de verkoop/aankoop van woningen

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

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Breda en Alphen-Chaam | 57.544 | 56.385 |
| | <u>57.544</u> | <u>56.385</u> |

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

| | 2020 |
|--------------------------|---------------|
| Woningen | 52.095 |
| Bedrijfsonroerend goed | 966 |
| Maatschappelijk vastgoed | 98 |
| Intramuraal zorgvastgoed | 4.294 |
| Parkeergelegenheid | 42 |
| Overig | 49 |
| | <u>57.544</u> |



9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 3.418 | 3.257 |

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

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

9.1.3 Lasten servicecontracten

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Toegerekende lasten warmte en bemeteringskosten | -1.481 | -1.542 |
| Kosten elektra | -554 | -567 |
| Waterverbruik | -273 | -299 |
| Kosten schoonmaken | -364 | -381 |
| Kosten onderhoud groenvoorziening | -261 | -261 |
| Overige servicelasten | -628 | -342 |
| | -3.561 | -3.392 |

9.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Toegerekende organisatiekosten | -4.038 | -4.307 |
| | -4.038 | -4.307 |

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

9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch) | -7.722 | -6.639 |
| Onderhoudsuitgaven (cyclisch) | -9.803 | -9.800 |
| | -17.525 | -16.439 |



De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Planmatig onderhoud | -7.764 | -7.598 |
| Mutatie-onderhoud | -2.103 | -1.967 |
| Reparatieonderhoud | -4.014 | -3.179 |
| Toegerekende organisatiekosten | -3.644 | -3.695 |
| | <u>-17.525</u> | <u>-16.439</u> |

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Gemeentelijke heffingen | -1.708 | -1.665 |
| Verhuurderheffing | -6.969 | -5.985 |
| Verzekeringskosten | -123 | -111 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -506 | -470 |
| | <u>-9.306</u> | <u>-8.231</u> |

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Voormalige huurwoningen | 3.340 | 1.410 |
| Voormalige koopwoningen | 1.653 | 2.516 |
| Grond | 0 | 1.626 |
| Bedrijfsruimtes | 2.066 | 300 |
| | <u>7.059</u> | <u>5.852</u> |

De verkoopopbrengst betreft 14 woningen (2019: 18 woningen) en 2 bedrijfsruimtes (2019: 2). De door de verkoop in 2020 gerealiseerde waardevermindering begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 1,4 miljoen (2019: € 0,6 miljoen).



9.2.2 Toegerekende organisatiekosten

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Lonen en salarissen verkoopafdeling | -121 | -108 |
| Overige indirecte kosten | -95 | -91 |
| | <u>-216</u> | <u>-199</u> |

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Boekwaarde huurwoningen | -2.757 | -1.123 |
| Boekwaarde koopwoningen | -1.422 | -2.076 |
| Boekwaarde grond | 0 | -1.054 |
| Boekwaarde bedrijfsruimtes | -2.070 | -266 |
| | <u>-6.249</u> | <u>-4.519</u> |

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 83.196 | 32.172 |
| Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 10.219 | 7.003 |
| Vastgoed verkocht onder voorwaarden | 591 | 654 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -3 | -25 |
| | <u>94.003</u> | <u>39.804</u> |



9.4 Netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengst overige activiteiten

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Opbrengst teruggave OB | 82 | 2.118 |
| Uitkomst vaststellingsovereenkomst | 7 | 86 |
| Opbrengsten overige administratiekosten | 13 | 21 |
| Opbrengst overige dienstverlening | 37 | 31 |
| Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties | 192 | 3 |
| Vrijval rekening-courant Laurentius Holding | 1.148 | 0 |
| Overige baten | 22 | 52 |
| | <u>1.501</u> | <u>2.311</u> |

9.5 Overige organisatiekosten

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Governance en bestuur | -123 | -195 |
| Asset management (vastgoedsturing) | 0 | -4 |
| Treasury | -12 | -21 |
| Jaarverslaggeving en control | -214 | -210 |
| Saneringsheffing | 0 | 0 |
| | <u>-349</u> | <u>-430</u> |

9.6 Kosten omtrent leefbaarheid

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|---------------|-------------|
| Vastgoed gerelateerde leefbaarheid | -774 | -638 |
| Mens gerelateerde leefbaarheid | -235 | -254 |
| | <u>-1.009</u> | <u>-892</u> |

9.7 Saldo financiële baten en lasten

9.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Rente op liquide middelen | 0 | 2 |
| Overige rentebaten | 20 | 10 |
| | <u>20</u> | <u>12</u> |



9.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Rente langlopende schulden: | | |
| Leningen overheid | -45 | -146 |
| Leningen kredietinstellingen * | -13.572 | -14.901 |
| Overige schulden | -99 | -101 |
| | | |
| Rente kortlopende schulden | | |
| Kredietinstellingen | -63 | -45 |
| | <u>-13.779</u> | <u>-15.193</u> |

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

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| ✓ rentelasten van leningen met een vaste rente | -13.033 | -14.249 |
| ✓ rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie | -539 | -652 |
| | <u>-13.572</u> | <u>-14.901</u> |

9.8 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Acute belastingen | 0 | 0 |
| Mutatie latente belastingen | -4.381 | -3.751 |
| | <u>-4.381</u> | <u>-3.751</u> |



De acute belastinglast is als volgt bepaald:

| | 2020 |
|---|----------|
| Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde | |
| Jaarrekening | 102.097 |
| ATAD (renteaftrekbepanking) | 5.769 |
| Overige permanente verschillen | 15 |
| Afschrijvingen | -2.017 |
| Tijdelijke verschillen | -89.590 |
| Fiscale verliescompensatie | -16.274 |
| Totaal permanente en tijdelijke verschillen | -102.097 |
| Belastbaar bedrag | 0 |
| Verschuldigde winstbelasting | 0 |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). De lagere effectieve directe belastingdruk ad 4,11% (2019: 6,9%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Laurentius een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2020 en 2019 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft:

- ✓ Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;

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



9.9 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

| | 2020 | 2019 |
|---|--------|------|
| Resultaat Laurentius Holding BV | -1.035 | 35 |
| Bedrijfsresultaat Laurentius Holding BV | -37 | 7 |
| Resultaat deelnemingen: | | |
| Energie BV | 0 | 1 |
| Project II BV | 49 | -1 |
| Participatie BV | -1.047 | 28 |
| | 0 | 28 |
| Resultaat deelneming | -1.035 | 35 |

De Energie BV is geliquideerd per 19 december 2019. De andere deelneming zijn in 2020 opgeheven, Project II BV per 9 september 2020, participatie BV per 9 september 2020 en Laurentius Holding BV per 19 november 2020, waardoor de alle deelnemingen van Laurentius zijn ontmanteld.

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

| | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| Afschrijving immateriële vaste activa | -466 | -543 |
| Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | -127 | -91 |
| | -593 | -634 |



9.11 Lonen en salarissen

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen | -3.660 | -3.577 |
| Sociale lasten | -603 | -632 |
| Pensioenpremies | -599 | -539 |
| Overige personeelskosten | -396 | -350 |
| | -5.258 | -5.098 |

Naast de bovengenoemde personeelskosten heeft Laurentius € 813k (2019: € 1.059k) aan inleenkosten, welke verantwoord zijn onder de overige bedrijfslasten.

9.12 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 80 werknemers in dienst (2019: 82)..
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

| | Gemiddeld aantal fte 2020 | Gemiddeld aantal fte 2019 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Staf | 9,5 | 10,2 |
| Wonen | 40,0 | 40,8 |
| Bedrijfsvoering | 19,9 | 19,6 |
| | 69,4 | 70,6 |



9.13 Accountants honoraria

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

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| | € | € |
| Controle van de jaarrekening | -114 | -97 |
| Andere controlewerkzaamheden | -30 | -30 |
| Andere niet-controlediensten | -0 | -9 |
| | <u>-144</u> | <u>-136</u> |

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Laurentius zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.



10. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

10.1 Gescheiden balans DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming)

(x € 1.000)

| | DAEB 31-12-2020 | DAEB 31-12-2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| Immateriële vaste activa | | |
| Software | 1.145 | 1.526 |
| | <u>1.145</u> | <u>1.526</u> |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.233 | 4.124 |
| | <u>4.233</u> | <u>4.124</u> |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.184.352 | 1.099.959 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 26.322 | 25.580 |
| | <u>1.210.674</u> | <u>1.125.539</u> |
| Financiële vaste activa | | |
| Latente belastingvordering(en) | 8.678 | 11.427 |
| Deelneming niet-DAEB | 164.956 | 159.857 |
| | <u>173.634</u> | <u>171.284</u> |
| Som der vaste activa | 1.389.686 | 1.302.473 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| Huurdebiteuren | | |
| Overige vorderingen | 533 | 610 |
| Overlopende activa | 56 | 14 |
| | <u>1.988</u> | <u>308</u> |
| | 2.577 | 932 |
| Liquide middelen | | |
| | 2.725 | 2.725 |
| Som der vlottende activa | 5.302 | 3.657 |
| TOTAAL ACTIVA | <u>1.394.988</u> | <u>1.306.130</u> |



| | DAEB 31-12-2020 | DAEB 31-12-2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| EIGEN VERMOGEN | | |
| Herwaarderingsreserve | 789.882 | 711.423 |
| Overige reserves | 104.096 | 132.251 |
| Resultaat boekjaar | 102.097 | 50.303 |
| | <u>996.075</u> | <u>893.977</u> |
| VOORZIENINGEN | | |
| Latente belastingverplichtingen | 1.654 | 481 |
| Overige voorzieningen | 275 | 248 |
| | <u>1.929</u> | <u>729</u> |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 4.921 | 5.332 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 340.678 | 348.679 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 25.079 | 24.797 |
| Overige schulden | 102 | 88 |
| | <u>370.780</u> | <u>378.896</u> |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan overheid | 411 | 403 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 13.936 | 20.242 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 1.951 | 2.577 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 464 | 377 |
| Overlopende passiva | 9.442 | 8.929 |
| | <u>26.204</u> | <u>32.528</u> |
| TOTAAL PASSIVA | <u>1.394.988</u> | <u>1.306.130</u> |



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

| | DAEB 2020 | DAEB 2019 |
|--|----------------------|----------------------|
| Huuropbrengsten | 51.502 | 50.465 |
| Opbrengsten servicecontracten | 3.059 | 2.915 |
| Lasten servicecontracten | -3.187 | -3.036 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -3.614 | -3.855 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -15.685 | -14.713 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -9.061 | -7.995 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 23.014 | 23.781 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 3.340 | 2.842 |
| Toegerekende organisatiekosten | -193 | -178 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -2.757 | -2.174 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 390 | 490 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 83.196 | 32.171 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 0 | 501 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 83.196 | 32.672 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 1.343 | 2.068 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 1.343 | 2.068 |
| Overige organisatiekosten | -312 | -384 |
| Leefbaarheid | -938 | -838 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 20 | 12 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -13.779 | -15.193 |
| Saldo financiële baten en lasten | -13.759 | -15.181 |
| Resultaat voor belastingen | 92.934 | 42.608 |
| Belastingen | -3.921 | -3.358 |
| Resultaat uit deelnemingen | 0 | 0 |
| Resultaat na belastingen | 89.013 | 39.251 |



10.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

| | DAEB 2020 | DAEB 2019 |
|--|----------------------|----------------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huurontvangsten | 51.553 | 48.112 |
| Vergoedingen | 2.482 | 2.752 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 262 | 2.026 |
| Ontvangen interest | 13 | 12 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <u>54.310</u> | <u>52.902</u> |
| | | |
| Betalingen aan werknemers | -4.474 | -4.510 |
| Onderhoudsuitgaven | -13.725 | -11.899 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -7.597 | -8.735 |
| Betaalde interest | -14.111 | -15.730 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -38 | -41 |
| Verhuurderheffing | -6.969 | -5.985 |
| Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden | -258 | -368 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <u>-47.172</u> | <u>-47.268</u> |
| | | |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | <u>7.138</u> | <u>5.634</u> |



| | DAEB 2020 | DAEB 2019 |
|--|----------------------|----------------------|
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 2.232 | 1.639 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 471 | 2.101 |
| <i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i> | 2.703 | 3.740 |
| | | |
| Nieuwbouw huur | -4 | -6 |
| Verbeteruitgaven | -1.224 | 0 |
| Aankoop | -630 | -2.599 |
| Aankoop grond | 0 | 0 |
| Investerings overig | -377 | -480 |
| Externe kosten bij verkoop | -96 | -42 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 0 | -1.290 |
| <i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i> | -2.331 | -4.417 |
| | | |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i> | 372 | -677 |
| | | |
| Ontvangsten verbindingen | 7.201 | 3.736 |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i> | 7.201 | 3.736 |
| | | |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | 7.573 | 3.059 |



| | DAEB 2020 | DAEB 2019 |
|---|----------------|---------------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 36.000 | 11.200 |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i> | 36.000 | 11.200 |
| | | |
| Aflossing geborgde leningen | -50.711 | - |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | -50.711 | 35.730 |
| | | |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | -14.711 | 24.530 |
| | | |
| Toename (afname) van geldmiddelen | 0 | 15.837 |
| | | |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 2.725 | 18.562 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 2.725 | 2.725 |



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

| | Niet-DAEB 31-12-2020 | Niet-DAEB 31-12-2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| Immateriële vaste activa | | |
| Software | 134 | 179 |
| | <u>134</u> | <u>179</u> |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 497 | 484 |
| | <u>497</u> | <u>484</u> |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 157.435 | 151.302 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.327 | 10.412 |
| | <u>167.762</u> | <u>161.714</u> |
| Financiële vaste activa | | |
| Andere deelnemingen | 0 | 2.471 |
| Latente belastingvordering(en) | 1.018 | 1.341 |
| | <u>1.018</u> | <u>3.812</u> |
| Som der vaste activa | 169.411 | 166.189 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 998 | 1.064 |
| Overige voorraden | 0 | 0 |
| | <u>998</u> | <u>1.064</u> |
| Huurdebiteuren | 63 | 72 |
| Overige vorderingen | 7 | 1 |
| Overlopende activa | 234 | 37 |
| | <u>304</u> | <u>110</u> |
| Liquide middelen | 5.858 | 5.285 |
| Som der vlottende activa | 7.160 | 6.459 |
| TOTAAL ACTIVA | <u>176.571</u> | <u>172.648</u> |



| | Niet-DAEB 31-12-2020 | Niet-DAEB 31-12-2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| EIGEN VERMOGEN | | |
| Herwaarderingsreserve | 65.000 | 58.395 |
| Overige reserves | 86.872 | 90.410 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | 13.084 | 11.052 |
| | <u>164.956</u> | <u>159.857</u> |
| VOORZIENINGEN | | |
| Latente belastingverplichtingen | 194 | 56 |
| Overige voorzieningen | 32 | 29 |
| | <u>226</u> | <u>85</u> |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 9.985 | 10.201 |
| Overige schulden | 12 | 10 |
| | <u>9.997</u> | <u>10.211</u> |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 229 | 302 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 0 | 1.101 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 54 | 44 |
| Overlopende passiva | 1.109 | 1.048 |
| | <u>1.392</u> | <u>2.495</u> |
| TOTAAL PASSIVA | <u>176.571</u> | <u>172.648</u> |



10.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB (x € 1.000)

| | Niet-DAEB 2020 | Niet-DAEB 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten | 6.042 | 5.920 |
| Opbrengsten servicecontracten | 359 | 342 |
| Lasten servicecontracten | -374 | -356 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -424 | -453 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -1.840 | -1.726 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -245 | -236 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 3.518 | 3.491 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 3.719 | 3.010 |
| Toegerekende organisatiekosten | -23 | -21 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -3.492 | -2.345 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 204 | 644 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 0 | -26 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 10.808 | 7.003 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 0 | 154 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 10.808 | 7.131 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 158 | 243 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 158 | 243 |
| Overige organisatiekosten | -37 | -45 |
| Leefbaarheid | -72 | -53 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 0 | 0 |
| Saldo financiële baten en lasten | 0 | 0 |
| Resultaat voor belastingen | 14.579 | 11.411 |
| Belastingen | -460 | -394 |
| Resultaat uit deelnemingen | -1.035 | 35 |
| Resultaat na belastingen | 13.084 | 11.052 |



10.6 Gescheiden kasstroomoverzicht niet DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

| | Niet DAEB 2020 | Niet DAEB 2019 |
|--|---------------------|---------------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huurontvangsten | 6.048 | 8.274 |
| Vergoedingen | 291 | 330 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 31 | 270 |
| Ontvangen interest | 0 | 0 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <u>6.370</u> | <u>8.874</u> |
| Betalingen aan werknemers | -525 | -529 |
| Onderhoudsuitgaven | -1.610 | -1.396 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -892 | -1.025 |
| Betaalde interest | 0 | 0 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -4 | -5 |
| Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden | -30 | -43 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <u>-3.060</u> | <u>-2.998</u> |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | <u>3.310</u> | <u>5.876</u> |



| | Niet DAEB 2020 | Niet DAEB 2019 |
|--|----------------------|--------------------|
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 3.498 | 2.440 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 1.189 | 433 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 1.829 |
| (Des)Investeringsontvangsten overige | 0 | 0 |
| <i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i> | <u>4.687</u> | <u>4.702</u> |
| | | |
| Aankoop grond | 0 | 0 |
| Aankoop | 0 | -1.091 |
| Verbeteruitgaven | -18 | 0 |
| Externe kosten bij verkoop | -143 | -65 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -1.525 | -434 |
| <i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i> | <u>-1.686</u> | <u>-1.590</u> |
| | | |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i> | 3.001 | 3.112 |
| | | |
| Ontvangsten verbindingen | 1.463 | 33 |
| Uitgaven verbindingen | -7.201 | -3.736 |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i> | <u>-5.738</u> | <u>-3.703</u> |
| | | |
| <i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i> | <u>-2.737</u> | <u>-591</u> |



| | Niet DAEB 2020 | Niet DAEB 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| Aflossing ongeborgde leningen | 0 | 0 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | 0 | 0 |
| | | <u>0</u> |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | <u>0</u> | |
| Toename (afname) van geldmiddelen | 573 | 5.285 |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 5.285 | 0 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 5.858 | 5.285 |



11. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR

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

De WNT is van toepassing op Laurentius. Het voor Laurentius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000. Dit is het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse F.

11.1 Bezoldiging topfunctionarissen

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

| Gegevens 2020 | |
|---|---------------------------|
| bedragen x € 1 | J.M.P. Bekkers –van Rooij |
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking ² | ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | €131.883 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | €22.916,52 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>€154.799,52</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | €168.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. |
| Bezoldiging | €154.799,52 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. |
| Gegevens 2019 | |
| bedragen x € 1 | J.M.P. Bekkers –van Rooij |
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/09 – 31/12 |



| | |
|--|-----------------|
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | €42.893,44 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | €7.106,56 |
| <i>Subtotaal</i> | €50.000 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | €54.148 |
| Bezoldiging | € 50.000 |

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| Gegevens 2020 | | | |
|---|------------------|----------------|----------------------------|
| bedragen x € 1 | B.J.H. Straatman | V.C.A. Reijers | D.S.N. Bakker-van den Berg |
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 – 30/06 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | €9.700 | €13.000 | €13.000 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | €12.531,15 | €16.800 | €16.800 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Bezoldiging | €9.700 | €13.000 | €13.000 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Gegevens 2019 | | | |
| bedragen x € 1 | B.J.H. Straatman | V.C.A. Reijers | D.S.N. Bakker-van den Berg |
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | €18.700 | €12.500 | €12.500 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | €24.300 | €16.200 | €16.200 |



| Gegevens 2020 | | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| bedragen x € 1 | M.J.P. Hesen | P.M. Knuvers | P.M. Knuvers |
| Functiegegevens | Lid | Lid | Voorzitter |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 30/06 | 01/07 – 31/12 |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | €13.000 | €6.500 | €9.700 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | €16.800 | €8354,10 | €12.668,85 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Bezoldiging | €13.000 | €6.500 | €9.700 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Gegevens 2019 | | | |
| bedragen x € 1 | M.J.P. Hesen | P.M. Knuvers | |
| Functiegegevens | Lid | Lid | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 | |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | €12.500 | €12.500 | |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | €16.200 | €16.200 | |



| Gegevens 2020 | |
|---|---------------|
| bedragen x € 1 | E. Kemperman |
| Functiegegevens | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/07 – 31/12 |
| | |
| Bezoldiging | |
| Bezoldiging | €6.500 |
| | |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | €8.445,90 |
| | |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. |
| Bezoldiging | €6.500 |
| | |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. |



12. STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

De statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming is als volgt:

Laurentius heeft in haar statuten geen specifieke regeling opgenomen inzake bestemming van de winst. Laurentius bestemt de winst ten behoeve van de uitoefening van haar volkshuisvestelijke taak.

Breda, april 2020

Laurentius

Directie

Jessie Bekkers

De Raad van Toezicht

Peter Knuvers, voorzitter

Denise Bakker, vice-voorzitter

Vincent Reijers

Eric Kemperman

Marina Hesen



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Bijlagen



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



1 TEVREDEN BEWONERS IN CIJFERS

Tabel 1 Verhuureenheden

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Woningen en woongelegenheden | 7.390 | 7.401 | 7.401 | 7.931 |
| Garages/parkeerplaatsen/bergingen | 875 | 878 | 871 | 1.365 |
| Bedrijfsonroerend goed | 98 | 100 | 105 | 82 |
| Maatschappelijk onroerend goed | 9 | 9 | 10 | 10 |
| Totaal verhuureenheden | 8.372 | 8.388 | 8.387 | 9.388 |

Tabel 2 Gewogen verhuureenheden per 31-12-2020

| | Nominaal | Factor | Gewogen |
|-----------------------------------|--------------|--------|--------------|
| Woningen en woongelegenheden | 7.390 | 1 | 7.390 |
| Garages/parkeerplaatsen/bergingen | 875 | 0,2 | 175 |
| Bedrijfsonroerend goed | 98 | 1 | 98 |
| Maatschappelijk onroerend goed | 9 | 2 | 18 |
| Totaal | 8.372 | | 7.681 |

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

Tabel 3 Tevredenheidscijfer van bewoners

Doorlopende metingen Laurentius/Tevreden.nl geheel 2020

| Proces | 2020 | 2019 | 2018 | Eigen doel |
|-------------------------------------|------|------|------|------------|
| 'Nieuwe huurders' | 7,8 | 7,8 | 7,4 | 7,5 |
| 'Bewoners met een reparatieverzoek' | 7,8 | 7,6 | 7,1 | 7,5 |
| 'Vertrokken huurders' | 6,9 | 7,7 | 7,6 | 7,5 |
| 'Planmatig onderhoud' | 7,5 | 7,3 | 7,1 | 7,5 |

Bron: Tevreden.nl Jaarrapport 2021

Tabel 4 Tevredenheid van bewoners meting Aedes Benchmark Huurdersoordeel 2020

| Proces/meting | 2020 | 2019 | 2018 | Sectorgemiddelde 2020 |
|-------------------------------------|------|------|------|-----------------------|
| 'Nieuwe huurders' | 7,8 | 7,6 | 7,4 | 7,7 |
| 'Bewoners met een reparatieverzoek' | 7,8 | 7,5 | 7,1 | 7,7 |
| 'Vertrokken huurders' | 7,0 | 7,8 | 7,6 | 7,5 |
| 'Ervaren woningkwaliteit' | 6,8 | 6,8 | 6,6 | 7,1 |
| 'Planmatig onderhoud' | - | - | - | - |
| Benchmark letter Huurdersoordeel | B | C | C | C |

Bron: Aedes-benchmark 2020

Tabel 5 Bereikbaarheid van de klantenservice

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|
| Telefonische bereikbaarheid | 81% | | |
| MTel t/m 10/19 | | 83% | 81% |
| Unexus va 11/19 | | 86% | |
| Aantal inkomende calls | 56.843 | 59.939 | 60.706 |
| First Call Resolution (FCR) | 78% | 91% | |
| MTel t/m 10/19 | | 96% | 96% |
| Unexus va 11/19 | | 75% | |

2019 is een overgangsjaar ivm wisseling van telefoniecentrale Mtel naar Unexus



Tabel 6 Complimenten van bewoners (schriftelijk ingediend onder compliment)

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|--------|------|------|------|
| Aantal | 17 | 11 | 27 |

Tabel 7 Klachten van bewoners (schriftelijk ingediend onder klacht)

| Klachten over | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------|------|------|------|
| Dienstverlening | 65 | 55 | 67 |
| Bejegening | 12 | 4 | 17 |
| Reparaties | 26 | 31 | 62 |
| Duurt te lang | 38 | 32 | 39 |
| Eindtotaal | 141 | 122 | 185 |

Tabel 8 Klachten/geschillen van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2020

| Aantal | Uitspraak |
|--|---|
| 1 x eis huurcompensatie vanwege lange duur reparatie | Gegronnd |
| 2 x eis huurcompensatie vanwege verminderd woongenot/uitblijven bemiddeling Laurentius | Ongegrond |
| 1 x eis huurcompensatie en aanpassingen vanwege geluidsoverlast | Ongegrond |
| 1 x zaak onbekend | Ongegrond verklaard door SGC bij indienen van de zaak |
| 1 x zaak stankoverlast | Uitspraak volgt nog |

Tabel 9 Klachten/geschillen van bewoners bij de Huurcommissie 2020

| Aantal | Uitspraak |
|--|---|
| 3 x Huurverlaging i.v.m. gebreken | Huurcommissie stelt dat er geen ernstige gebreken zijn om de huurprijs te verlagen. Laurentius in het gelijk gesteld. |
| 8 x bezwaar tegen huurverhoging | Huurcommissie ziet geen gegronde reden de huurverhoging terug te draaien |
| 4 x zaken niet ontvankelijk verklaard door Huurcommissie | Leges niet betaald door indiener |
| 9 x bezwaar tegen servicekosten | Huurcommissie ziet geen gegronde reden de servicekosten aan te passen |
| 6 x bezwaar tegen servicekosten | Huurcommissie heeft achterstand, zaken lopen nog |

Tabel 10 Overlastdossiers

| Soort overlast | Overloop 2019 | Aangemeld 2020 | Totaal | Aandeel |
|----------------------|---------------|----------------|--------|---------|
| Overlast | 91 | 59 | 150 | 59% |
| MO-contract | 13 | 15 | 28 | 15% |
| Onjuiste bewoning | 8 | 18 | 26 | 11% |
| Criminaliteit | 3 | 8 | 11 | 5% |
| Juridische procedure | 0 | 5 | 5 | 4% |
| Totaal | 115 | 105 | 220 | |

In de tabel staan de overlastdossiers die in 2020 in behandeling zijn geweest en de nog openstaande dossier van 2019. We hebben in 2020 in het totaal dus 220 dossier behandeld.



Tabel 11 Mutaties woningen

| Mutaties | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Mutatiegraad* (exclusief nieuwbouw) | 6,7 | 7,3 | 8,7 | 9,7 | 8,8 | 8,5 | 7,2 | 8,1 |
| Leegstandsgraad** | 0,6 | 0,5 | 0,6 | 1,2 | 1,80 | 1,90 | 1,95 | 2,08 |

*Totale werkgebied

**Kernwerkgebied

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

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

Tabel 12 Incasso

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|
| Huurachterstand woningen (incl. MOG en ZOG) | 1,42 | 1,53% | 1,61 | 1,78% | 1,74% | 1,89% | 1,96% | 1,77% |
| Huurachterstand BOG en overig | | - | - | - | - | 11,98% | 7,96% | 11,72% |
| Huurachterstand BOG | 0,15% | 0,07% | 0,12 | 1,75% | 2,28% | - | - | - |
| Huurachterstand Overig (bergingen, garages, parkeerplaatsen, kasten, motorstalling) | 1,68 | 1,57% | 0,55 | 0,37% | 0,31% | - | - | - |
| Huurachterstand al het vastgoed | 1,31 | 1,45% | 1,56% | - | - | - | - | - |
| Aangezegde ontruiming na vonnis (aantal) | 21 | 38 | 23 | 43 | 52 | 64 | 72 | 86 |
| Daadwerkelijke ontruiming (aantal) | 1 | 14 | 8 | 12 | 11 | 16 | 15 | 13 |

Sommige reeksen zijn niet doorlopend vanwege een andere indeling van het bezit vanaf 2016 conform nieuwe definities in de Woningwet. Huurachterstand: Bedrag huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huuropbrengst plus serviceopbrengsten ultimo boekjaar.



2 PROFESSIONELE ORGANISATIE IN CIJFERS

Tabel 13 personeelsbezetting

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Aantal fte peildatum 31 december | | | | | |
| Formatie | 69,46 | 70,61 | 69,90 | 63,90 | 63,15 |
| Tijdelijk extra bezetting | 2,88 | 5,82 | 17,66 | 22,50 | 8,44 |
| Totaal | 72,34 | 76,43 | 87,56 | 86,40 | 71,59 |
| Aantal fte's per 1.000 vhe's in jaar | 8,8 | 9,50 | 9,60 | 7,16 | 6,40 |
| Gemiddeld aantal fte in jaar | 69,43 | 70,61 | 71,07 | 67,19 | 61,48 |
| Aantal werknemers per 31 december | 84 | 90 | 106 | 104 | 86 |
| Formatie | 80 | 82 | 85 | 76 | 63 |
| Tijdelijk extra bezetting | 4 | 8 | 21 | 28 | 23 |
| Instroom (excl. stage) | 17 | 12 | 18 | 33 | 33 |
| Formatie | 13 | 9 | 10 | 12 | 16 |
| Tijdelijk extra bezetting | 4 | 3 | 8 | 21 | 17 |
| Uitstroom (excl. stage) | 15 | 24 | 16 | 20 | 11 |
| Formatie | 13 | 8 | 8 | 8 | 3 |
| Tijdelijk extra bezetting | 2 | 16 | 8 | 12 | 8 |
| Aantal doorstromers (inclusief project ONE in 2017 en 2018) | 6 | 8 | 16 | 13 | 3 |
| Aantal parttime medewerkers (binnen de formatie) | 40 | 44 | 47 | 42 | 43 |
| Aantal stagiaires | 8 | 5 | 2 | 7 | 7 |
| Gemiddeld ziekteverzuimpercentage | 3,23 % | 4,46 % | 7,84 % | 6,66 % | 6,13 % |
| Aantal langdurig zieke werknemers | 8 | 9 | 11 | 10 | 6 |
| Kort ziekteverzuimpercentage (excl. lang verzuim) | 0,49 % | 1,16 % | 1,26 % | 1,49 % | 2,02 % |

Tabel 14 Personeelskosten (x € 1.000)

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Totale personeelskosten ¹ | 4.862 | 4.748 | 4.725 | 4.338 | 4.146 |

Tabel 15 Opleidingskosten (x € 1.000)

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------|------|------|------|------|------|
| Opleidingen | 79 | 120 | 108 | 134. | 192. |

¹ Totaal van lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten



3 EFFECTIEVE SAMENWERKING IN CIJFERS

Tabel 16 Huisvesting vergunninghouders

| Gemeente | Doel Laurentius | Realisatie Laurentius |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| Breda | 64 | 62 |
| Alphen-Chaam | 0 | 4 |

Aantallen in personen

Tabel 17 Betrekken bewoners

| |
|---|
| Thema- en regulieroverleg met Huurderskoepel Laurentius (HKL) (manager wonen) |
| Overleg met gemeenschappelijke huurderskoepels Breda (GHK) |
| Actieve bewoners :133 (wijkconsulenten) |
| Aantal bewonerscommissies: 13 |

Tabel 18 Betrekken belanghouders gemeenten

| |
|---|
| Bestuurlijk Overleg Alliantie Breda (GHK, bestuurders Gemeente Breda en de bestuurders van de drie Bredase corporaties) |
| Bestuurlijk Overleg gemeente Alphen-Chaam (bestuurders) |
| Uitvoeringsgroep Alliantie Breda (UG) (managersoverleg van de gemeente, de drie corporaties en de GHK) |
| Beleidsoverleg gemeente Breda en de drie Bredase corporaties (adviseur vastgoedsturing) |
| Beleidsoverleg gemeente Alphen-Chaam (adviseur vastgoedsturing) |
| Regiegroep Wijkimpuls Breda (gemeente en Bredase corporaties) (teamleider sociaal beheer) |
| Overleg afdeling Wmo (adviseur WWZ) |
| Projectgroep Energie Breda |
| Statushouderoverleg gemeenten en corporaties Breda (teamleiders verhuur) |
| Politie, wijkagenten |
| Brandweer |
| Gemeentelijke kredietbank |

Tabel 19 Betrekken belanghouders woningcorporaties Alwel en WonenBreborg

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

Tabel 20 Betrekken belanghouders wonen en zorg

| |
|---|
| Bestuurlijk OGGZ overleg (overleg geestelijke gezondheidszorg) |
| Overleg met SMO (sociaal maatschappelijke opvang) |
| Thema tafel: 'Regio Breda Vangt Op' (adviseur WWZ) |
| Overleg Wonen en zorg met gemeente en zorgpartijen (adviseur WWZ) |
| Maatwerkoverleg; een overleg tussen de drie Bredase woningbouwverenigingen (Alwel, Laurentius en WonenBreborg) en vertegenwoordigers van de gemeente Breda (adviseur WWZ) |



Tabel 21 Betrekken belanghouders wonen en welzijn

Overleg met IMW en kredietbank (preventieve schuldhulpverlening)
Werkgroep/stuurgroep Buurtbemiddeling
Mass overleggen (maatschappelijk steunsysteem)
Overleg Alliantie werkgroep veiligheid
Overleg Alliantie werkgroep wonen en zorg
Overleg Alliantie werkgroep samenwerken in de wijk
Thema tafel Regio Breda vangt op
Overleg Hennep
Overleg Onrechtmatige bewoning
Overleg Handhaving
Overleg Housing First
Regionaal huisvestingsnetwerk bescherm wonen en maatschappelijke opvang

Tabel 22 Betrekken belanghouders financiers

Gepland overleg 1x per jaar met Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Tabel 23 Betrekken belanghouders vaste aannemers

Periodieke evaluatiegesprekken met de vaste aannemers.
Dagelijks onderhoud: Afhankelijk van de omzet en risico's voerden we gesprekken met de vaste aannemers waarmee we een contract hebben. Met de belangrijkste aannemers minimaal eens per kwartaal. Per 1/4/20 nieuw contract met de twee grote aannemers (Jansen Huybregts en de Kok Bouwgroep) waarin we een gedeelte van de werkzaamheden dagelijks onderhoud afkochten. Dit levert een hogere klanttevredenheid op en bevordert de samenwerking.
Voor 2021 staat op de planning een digitale koppeling te realiseren tussen Laurentius en de twee grote aannemers, zodat we op efficiënte wijze gegevens kunnen uitwisselen.



4 TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED IN CIJFERS

Tabel 24 Onderhoudsuitgaven (x € 1.000)

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Directe onderhoudskosten | 13.881 | 12.744 | 13.144 | 10.401 | 9.863 | 8.212 |
| Toegerekende organisatiekosten | 3.644 | 3.695 | 4.963 | 3.773 | 4.510 | 4.510 |
| Totaal | 17.525 | 16.439 | 18.107 | 14.174 | 14.373 | 12.722 |

Tabel 25 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nieuwe inschrijvingen | 20.506 | 19.012 | 17.206 | 14.281 |
| Uitschrijvingen ² | 14.894 | 15.927 | 13.019 | 15.603 |
| Actieve woningzoekers | 25.003 | 26.901 | 19.482 | 15.793 |
| % Actieve woningzoekers | 29,9% | 35,5% | 29,2% | 23,88% |

Tabel 26 Verhuringen (woningen en kamers)

| | Breda | Alphen-Chaam | Totaal |
|-------------------------------------|------------|--------------|------------|
| Woningen | 432 | 8 | 440 |
| - waarvan sociaal ³ | 370 | 6 | 376 |
| - waarvan vrije sector ⁴ | 62 | 2 | 64 |
| Studentenkamers | 27 | 0 | 27 |
| Totaal | 459 | 8 | 467 |

Europese regelgeving

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijspeil 2020). De Europese richtlijn voor het aanbieden van sociale huurwoningen door woningcorporaties geeft aan dat we ten minste 80% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen (tot € 737,14) moeten aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen tot € 39.055. Maximaal 10% van de vrijkomende sociale woningen zijn voor huishoudens met een belastbaar (gezamenlijk) jaarinkomen inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Nog eens 10% van de vrijkomende sociale woningen mogen woningcorporaties vrij (daarboven) toewijzen. Laurentius voldoet aan de voorgeschreven richtlijn.

Tabel 27 Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot 737,14 euro) in 2020

| | Totaal | Inkomen tot € 39.055,- | Inkomen boven € 39.055,- |
|---------------|------------|------------------------|--------------------------|
| Breda | 397* | 393 | 99,0% |
| Alphen-Chaam | 6 | 6 | 100,0% |
| Totaal | 403 | 399 | 99,0% |

*370 via Klik voor Wonen + 27 via Klik voor Kamers

- Zonder een woning te accepteren.
- Huurprijs tot en met 737,14 euro
- Huurprijs meer dan 737,14 euro



Passend toewijzen

In de Woningwet is de norm van passend toewijzen opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terechtkomen. Het gaat om potentieel huurtoeslaggerechtigden: huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2020: €23.225 voor eenpersoons huishoudens, €31.550 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en €31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd).

De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen, worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2020 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 619,01, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 663,40.

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

In de gemeenten Breda en Alphen-Chaam hebben we tussen de verhuringen aan potentieel huurtoeslaggerechtigden in totaal 4 niet passende toewijzingen. Met 4 niet-passende toewijzingen op een totaal van 256 potentieel huurtoeslaggerechtigde nieuwe huurders voldoet het percentage passende toewijzingen in 2020 aan de norm met 98,4%. Zie de bijlage 15 op pagina 163 voor uitgebreide tabellen over de toewijzingen in 2020 naar inkomensgroep, huursegment en leeftijd.



5 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT IN CIJFERS

Tabel 28 Kasstroom leningen (x € 1.000)

| | Beoogd | | Gerealiseerd | |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2020 | -20.612 | Aflossen | -57.011 | Afgelost |
| 2019 | -35.000 | Aflossen | -35.730 | Afgelost |
| 2018 | -95.090 | Aflossen | -75.609 | Afgelost |
| 2017 | -71.176 | Aflossen | -69.588 | Afgelost |
| 2016 | -24.493 | Aflossen | -25.041 | Afgelost |
| 2015 | -18.540 | Aflossen | -26.528 | Afgelost |
| 2014 | -19.899 | Aflossen | -35.828 | Afgelost |
| 2013 | -21.480 | Aflossen | -38.988 | Afgelost |
| Totaal | -306.290 | Aflossen | -364.323 | Afgelost |

Tabel 29 Verkochte woningen

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|------|------|------|---|--|
| Transporten verkochte woningen | 14 | 18 | 513 | 149 (waarvan 50 in het kernwerkgebied) | 87 (waarvan 74 in het kernwerkgebied) |

Tabel 30 Netto verkoopresultaat (x € 1.000)

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| - Sociaal | 583 | 668 | 483 | 693 | 1.752 | 2.778 |
| - Commercieel | 227 | 665 | -327 | 2.443 | 1.215 | 795 |
| Totaal | 810 | 1.333 | 156 | 3.136 | 2.967 | 3.573 |



6 LEDENRAAD

Eind 2020 bestond de ledenraad uit 24 leden (2019: 20):

Presidium

de heer J.H. Gouka (voorzitter)
de heer R. Stofkooper (vicevoorzitter)
mevrouw E.F.M. van den Maagdenberg
de heer J. Tas

Leden

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Mevrouw N. de Bruin-Huijzer | Mevrouw J. Nelson |
| De heer J.J. Bindels | Mevrouw E. Nuiten |
| De heer L.A.C. Gabreels | Mevrouw F.A. van Oosterhout |
| De heer K. van Hooijdonk | De heer W. van Overveld |
| De heer H. Hulters | De heer M. Schippers |
| De heer M.J.M. Jansens | De heer P.J. Smits |
| Mevrouw J. de Kanter – van Egmond | De heer J.J.P. Speckens |
| De heer E. Kiljan | De heer H. Staps |
| De heer B. Marijnissen | De heer A.W.H. Vingerhoeds |
| De heer H. Gadet | Mevrouw A.M. de Wilt |

De ledenraad heeft in 2020 besluiten genomen over:

- ✓ De voordracht van de heer Ceelen als lid van het presidium waarmee het presidium per 1 juli voltallig is. Tevens wordt de heer Ceelen benoemd als voorzitter per 1 juli. Omdat hij door een huurdersaangelegenheid in oktober aftreed als voorzitter, wordt de heer Gouka als voorzitter en de heer Stofkooper als vicevoorzitter benoemd per 10 december.
- ✓ De benoeming per 1 juli van mevrouw Van den Maagdenberg en de heer Tas voor hun tweede termijn.
- ✓ De benoeming per 1 juli van de nieuwe leden mevrouw Nuiten en Nelson en de heren Vingerhoeds, van Gils, Marijnissen, Gadet, van der Weerd, Staps, Kiljan, van Overveld per 1 juli voor hun eerste termijn van 4 jaar. De heren Van Gils en Van der Weerd zijn teruggetreden. De heer Gadet was aan het eind van 2020 niet actief als lid van de ledenraad.
- ✓ Goedkeuring van het jaarverslag 2019
- ✓ Decharge directeur-bestuurder en raad van toezicht over 2019
- ✓ Goedkeuring van de portefeuillestrategie 2021-2023 met een doorkijk naar 2030
- ✓ De voortgang van de werkgroep vitalisering van de vereniging onder leiding van de heer Gouka
- ✓ Het Ondernemingsplan 2021-2024 Samen Dichterbij
- ✓ Begroting 2021

Ook in 2020 bleef de vitalisering van de vereniging een belangrijk thema waar we in 2020 ook nog veel aandacht aan besteedden.



7 MANAGEMENT

Eind 2020 bestond het managementteam uit:

- ✓ Mevrouw J.M.P. (Jessie) Bekkers – van Rooij, directeur-bestuurder
- ✓ Mevrouw M.W. (Mara) van der Lans, manager wonen
- ✓ De heer R. Franchimont (Ron), manager bedrijfsvoering
- ✓ De heer F. van der Zee (Fedde), manager vastgoed
- ✓ Mevrouw S.D.M. van Doorn (Susanne), bestuurssecretaris (niet beslissingsbevoegd)

Het MT besprak in 2020 onderstaande onderwerpen en de directeur-bestuurder nam in MT-verband waar nodig een besluit (opgesomd in het perspectief van het (be-)sturingskader 2020:

1. Woningwet, BtIV, statuten, reglementen, Governancecode 2020 en overige regelgeving
 - ✓ Afbouwen nevenstructuur. Laurentius Holding BV is als laatste opgeheven
 - ✓ Governancecode 2020
 - ✓ Rendementsgrondslagen investeringen
 - ✓ Richtlijn voor inkopen en leveringen en diensten en werken
 - ✓ Financieringsstrategie 2020-2023
 - ✓ Belanghouderbeleid

2. Ondernemingsplan 2017 – 2020, Samen voor een thuis
 - ✓ Jaarverslag 2019
 - ✓ Huurbeleid 2020
 - ✓ Ondernemingsplan Samen Dichterbij 2021-2024
 - ✓ Huurverlaging voor 25 woningen waarvan netto huur hoger is dan de maximale huur
 - ✓ Credit management tool voor de huurincasso
 - ✓ Klik voor Wonen
 - ✓ Klanttevredenheid (bewonersscan)
 - ✓ Aedes-benchmark
 - ✓ Kwaliteitsbeleid
 - ✓ Samenwerkingsovereenkomst Huurderskoepel Laurentius
 - ✓ Project Twikkelstraat te Breda met Amarant
 - ✓ Omgangscodes herstructurering en groot onderhoud
 - ✓ Programma van Eisen nieuwbouw
 - ✓ Nieuwe kernwaarden Klachtgericht, In verbinding en Professioneel
 - ✓ Brandveiligheidsbeleid
 - ✓ Duurzaamheid en communicatieframes
 - ✓ Stedelijke geschillencommissie
 - ✓ Intentieverklaring woningcorporaties woningmarktregio West-Brabant en Hart van Brabant
 - ✓ Klachtenregeling
 - ✓ Beleidsvoorstel toewijzing middeninkomens in sociale huursegment
 - ✓ Communicatiestrategie 'denken en werken vanuit mensen'
 - ✓ Buurtpunt Kaprijkestraat

3. Portefeuillestrategie
 - ✓ Portefeuillestrategie 2021-2025 met een doorkijk naar 2030
 - ✓ Verkoop Oosterstraat 73-75-77 te Breda (BOG)
 - ✓ Verkoop van Keizerstraat 3/3a en Nonneveld 30 te Breda (BOG)
 - ✓ Pilot Wisselaar met ketenpartner
 - ✓ Verkoop Academiesingel en Spoorstraat clusters 3830, 3840, 3850 en 3860
 - ✓ Nieuwbouwproject Eureka
 - ✓ Sloop en nieuwbouw Galderseweg



- ✓ Renovatie Academiesingel cluster 3820
 - ✓ Afkoopcontract reparatieonderhoud
 - ✓ Overdracht blokleidingen en afleversets naar Ennatuurlijk
 - ✓ PV panelen
 - ✓ Haalbaarheidsonderzoek naar realisatie 100-150 tijdelijke huurwoningen te Bavel
 - ✓ Bestemming gebouw G Molenstaete
 - ✓ Uitvoeren van planmatig onderhoud aan collectieve verwarmingsinstallaties met ketenpartner
 - ✓ Verkooplijst
 - ✓ Aankoopbeleid
4. Begroting
- ✓ Begroting 2021
 - ✓ Kwartaalrapportages
5. PDCA, In Control Raamwerk, intern auditplan en auditverslagen
- ✓ Auditverslagen en hun opvolging
 - ✓ Protocol voortgangsoverzicht aanbevelingen audits
 - ✓ Fraude en integriteit
 - ✓ Procuratie
 - ✓ Processen
 - ✓ Uitvoeringskader Integriteitstoets Vastgoedtransacties
 - ✓ Jaarplannen, projectcanvas en projectmatig werken
 - ✓ Strategische risicoanalyse
 - ✓ Risicomanagement en compliance
 - ✓ Stuurgroep Compliance
 - ✓ Basis op orde
 - ✓ Auditplan
 - ✓ Treasury jaarplan 2021
 - ✓ Self assesment fraude en corruptive
6. Informatisering & Automatisering
- ✓ Nieuw werkplekconfiguratie
 - ✓ Nieuwe devices
 - ✓ Aanstellen informatiemanager
 - ✓ Implementatie Postex
 - ✓ Archiefbeleid
7. Organisatieontwikkeling
- ✓ Medewerkersonderzoek
 - ✓ Arbobeleidsplan 2020-2024
 - ✓ Agressieprotocol
 - ✓ Samenwerking met Arbo Unie voor de uitvoering van de PMO
 - ✓ Gedrags- en integriteitscode en Meldingsregeling integriteit
 - ✓ Klachtenregeling Ongewenst gedrag
 - ✓ Introductieboekje nieuwe medewerkers
 - ✓ Huisregels
 - ✓ Thuiswerkvergoeding
 - ✓ Coaching leidinggevenden en MT
 - ✓ Besturingsfilosofie
 - ✓ PSA beleid
 - ✓ Formatie
 - ✓ Project Wendbare organisatie



- ✓ BHV ontruimingsplan
 - ✓ Werving en selectiebeleid
 - ✓ Regeling bedrijfsauto's en bedrijfsfietsen
 - ✓ Twee elektrische fietsen en NS business card
 - ✓ Flexibel werken
 - ✓ Trainingen agressie
 - ✓ Projectmatig werken
8. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels
- ✓ Prestatieafspraken gemeente Alphen-Chaam 2021-2025
 - ✓ Stand van zaken Prestatieafspraken Alliantie gemeente Breda 2019-2022
9. Aanbevelingen uit accountantsverslagen en managementletters
- ✓ Rapportage interim bevindingen controle 2019
 - ✓ Controleplan 2020
10. Toezichts- en oordeelsbrief Aw
- ✓ Integrale oordeelsbrief 2019
 - ✓ Datakwaliteit dPi 2019 en dVi 2019 (samen met WSW)
11. Risicobeoordeling WSW
- ✓ Risicobeoordeling 2019/2020
 - ✓ Borgingsplafond en borgbaarheid
 - ✓ Strategisch programma



8 WERKNEMERS

Vaste formatie en flexibele schil

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

Er werkten bij Laurentius op 31 december 2020 80 medewerkers. Hiervan maakten 80 medewerkers deel uit van de formatie (vaste bezetting) ten opzichte van 82 in 2019. De flexibele schil bevatte eind 2020 4 medewerkers (2019: 8). Het percentage parttime medewerkers binnen de vaste formatie bleef nagenoeg gelijk. Omgerekend naar fte's had Laurentius eind 2020 per duizend verhuureenheden 8,8 fte (2019: 9,54 fte).

Instroom en uitstroom formatie

In 2020 gingen er meer (13) mensen uit dienst van de formatie dan in de voorgaande jaren. Twee medewerkers gingen met (vroeg)pensioen. Vier medewerkers gingen op eigen initiatief uit dienst en zes medewerkers vertrokken op initiatief van Laurentius. Van 1 medewerker verlengden we het contract niet.

Instroom en uitstroom flexibele schil

De totale instroom in de flexibele schil bedroeg 4 werknemers (2019: 3). De uitstroom van de flexibele schil bedroeg 13 werknemers in 2020 (2019: 16).

Integriteitsonderzoeken

We deden 17 integriteitsonderzoeken bij nieuwe aan te nemen medewerkers. Daarvan bevonden er bij 16 geen risico's en bij 1 was een hoog risico. Hierop besloten we om het contract in de proeftijd te beëindigen.

Doorstroom

In totaal stroomden 6 medewerkers uit de vaste formatie door in 2020 naar een andere vacante functie.

Stages

In 2020 investeerden we weer meer in het enthousiast maken van stagiaires voor de verschillende vakgebieden en begeleidden we 8 stagiaires (2019: 5). Twee stagiaires draaiden mee bij de financiële administratie, verhuur had 1 stagiaire net als P&C, bij P&O volgden er 4 stagiaires een stage. Van de 8 stagiaires zijn er drie vanuit het MBO en 5 vanuit het HBO.

Ziekteverzuim & arbozaken

Het verzuimpercentage was in 2020 3,23% (2019: 4,46%). Dit is inclusief het langdurig verzuim en exclusief het zwangerschapsverlof. Het kortdurend verzuimpercentage is 0,49% (2019: 1,16%).

In 2020 waren 8 medewerkers langdurig ziek, waarvan alle 8 medewerkers lopende 2020 zijn hersteld. In twee van de acht langdurige verzuimgevallen was de aanleiding deels werk gerelateerd. De overige zes langdurige verzuimgevallen kenden een andere oorzaak, gelegen in de privésfeer en/of de gezondheid van de medewerker.

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



De intrede van de coronacrisis in Nederland speelde ook een rol. Van altijd op kantoor werken, werd tijdelijk thuis werken de standaard. Dit heeft ook een grote rol in de verdere daling van het verzuim. Door het thuiswerken waren er betere regelmogelijkheden, waardoor een ziekmelding in de meeste gevallen niet noodzakelijk was.

Investeren in medewerkers

Laurentius is een lerende organisatie met als drive 'de professional in zijn kracht'. Als onderdeel hiervan investeerde Laurentius in 2020 € 79.000 (2019: € 120.000 in opleidingen, trainingen en ontwikkeling van vaardigheden). Vanwege de coronacrisis zijn meerdere trainingen uitgesteld. Hierdoor volgden collega's minder trainingen en opleidingen dan gepland.

In 2020 volgden een of meerdere werknemers van Laurentius onder meer de volgende opleidingen en trainingen:

- ✓ Training omgaan met agressie;
- ✓ Training opvolgen incidenten;
- ✓ Training Projectmatig werken;
- ✓ Herhaling BHV / AED;
- ✓ Woningcorporatie en AVG;
- ✓ VvE Beheer;
- ✓ Huurrecht bij grootonderhoud, renovatie en herstructurering;
- ✓ Pilot training conceptueel bouwen;
- ✓ Bewonersparticipatie;
- ✓ Beïnvloedingsvaardigheden en overtuigingskracht;
- ✓ Training WALs;
- ✓ Elementaire Belastingkunde;
- ✓ Schrijven van vacatureteksten.

Daarnaast namen werknemers deel aan landelijke activiteiten en themadagen van Aedes⁵, seminars, congressen, kennisdagen en dergelijke. Hiermee versterkten we onze inhoudelijke kennis en vaardigheden, faciliteerden we werknemers in hun professionalisering en versterkten we ons netwerk.

⁵ Aedes: de landelijke vereniging van woningcorporaties



9 RAAD VAN TOEZICHT

In 2020 bestond de raad van toezicht uit:

| | |
|--------------------|---|
| Naam | De heer ing. V.C.A. Reijers (Vincent) |
| Functie in de raad | Lid op voordracht van de Huurderskoepel, lid van de auditcommissie |
| Expertise | Vastgoedontwikkeling, ruimtelijke ordening, beheer en duurzaamheid |
| Benoemd | Juli 2013 |
| Herbenoemd | Juli 2017 |
| Aftredend | Juli 2021 (niet herbenoembaar) |
| Beroep | Zelfstandig adviseur project- en procesmanagement architectuur en stadsontwikkeling (nu met pensioen) |
| Nevenfuncties | - |
| PE-punten | |
| Gehaald in 2020 | 6 |
| Jaarnorm | 5 |
| Naam | Mevrouw mr. D.S.N. Bakker-van den Berg (Denise) |
| Functie in de raad | Vicevoorzitter, voorzitter van de remuneratiecommissie |
| Expertise | Wet- en regelgeving; juridische zaken, arbeidsverhoudingen |
| Benoemd | Juli 2013 |
| Herbenoemd | Juli 2017 |
| Aftredend | Juli 2021 (niet herbenoembaar) |
| Beroep | Arbeidsjurist Erasmus Universiteit Rotterdam |
| Nevenfuncties | Advocaat bij advocatenkantoor Bakker-van den Berg Lid raad van toezicht Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuvelland, WereldKidz Zeist Lid raad van commissarissen Rijswijk Wonen |
| PE-punten | |
| Gehaald in 2020 | 8 |
| Jaarnorm | 5 |
| Naam | Mevrouw M.J.P. Hesén MBA (Marina) |
| Functie in de raad | Lid op voordracht van de Huurderskoepel |
| Expertise | Volkshuisvesting, huurdersvraagstukken, huurdersparticipatie, zorg en welzijn |
| Benoemd | Juli 2017 |
| Aftredend | Juli 2021 (herbenoembaar) |
| Beroep | Voorzitter raad van bestuur RIBW Brabant |
| Nevenfuncties | Bestuurslid Kenniscentrum Phrenos Bestuurslid van de vereniging Valente |
| PE-punten | |
| Gehaald in 2020 | 9 |
| Jaarnorm | 5 |



| | |
|--------------------|--|
| Naam | De heer drs. P.M. Knuvers RA RE RAB (Peter) |
| Functie in de raad | Voorzitter en lid remuneratiecommissie |
| Expertise | Bedrijfseconomie en financiën |
| Benoemd | Juli 2017 |
| Aftredend | Juli 2021 (herbenoembaar) |
| Beroep | Partner Claassen, Moolenbeek & Partners |
| Nevenfuncties | Kwaliteitscommissie NOAB Voorzitter Raad van Toezicht Zuidzorg |
| PE-punten | |
| Gehaald in 2020 | 18 |
| Jaarnorm | 5 |
| Naam | De heer drs. E. Kemperman (Eric) MBA |
| Functie in de raad | Voorzitter auditcommissie |
| Expertise | Financiën |
| Benoemd | Juli 2020 |
| Aftredend | Juli 2024 (herbenoembaar) |
| Beroep | Adviseur en zelfstandig ondernemer |
| Nevenfuncties | Voorzitter raad van commissarissen Woonforte Alphen a/d Rijn Voorzitter raad van commissarissen woningstichting Cothen Lid van het bestuur van de SJN |
| PE-punten | |
| Gehaald in 2020 | 5 |
| Jaarnorm | 5 |
| Naam | De heer drs. B.J.H. Straatman (Bart) |
| Functie in de raad | Voorzitter, lid van de remuneratiecommissie |
| Expertise | Marketing, organisatieontwikkeling, bedrijfseconomie |
| Benoemd | Juli 2013 |
| Herbenoemd | Juli 2016 |
| Aftredend | Juli 2020 (niet herbenoembaar) |
| Beroep | Adviseur en toezichthouder |
| Nevenfuncties | Voorzitter Stichting Studielink Lid raad van commissarissen Van Spaendonck Groep BV, Tilburg Voorzitter bestuur BredaPhoto, Breda Adviseur bijzondere projecten EUR Holding |



Als **toezichthouder** keurde de raad goed:

- ✓ De samenwerking met Sander Frissen van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. voor de accountantscontrole en benoemt PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. als onafhankelijke accountant voor de controlejaren 2020 tot en met 2023
- ✓ Het investeringsbesluit van de directeur-bestuurder van de renovatie van 10 woningen in de Wisselaar
- ✓ Het jaarverslag 2019
- ✓ De jaarrekeningen 2019 van Laurentius Holding BV; Laurentius Participaties BV en Laurentius Project II
- ✓ Voorgenomen verkoop complexen 3830, 3840, 3850 en 3860 te Breda
- ✓ Verkoop van het bedrijfsonroerend goed aan de Keizerstraat 3/3a en Nonnenveld 30 te Breda
- ✓ Portefeuillestrategie 2021-2025 met een doorkijk naar 2030
- ✓ Ondernemingsplan 'Samen Dichterbij 2021-2024'
- ✓ Benoeming van Eric Kemperman per 1 juli
- ✓ Benoeming van Peter Knuvers als voorzitter per 1 juli
- ✓ Financieringsstrategie 2020 tot en met 2023
- ✓ Het auditplan 2020-2021 met de actualisatie van de jaarschijf 2021
- ✓ Reglement auditcommissie
- ✓ Treasuryjaarplan 2021
- ✓ De ontbinding van Laurentius Holding BV
- ✓ Bezoldiging 2021 raad van toezicht klasse F
- ✓ De begroting 2021

Als **toezichthouder** besprak de raad:

- ✓ De oordeelsbrief 2019 van de Autoriteit woningcorporaties
- ✓ Prestatieafspraken Alliantie
- ✓ Prestatieafspraken Alphen-Chaam
- ✓ Risicobeoordeling en borgingsplafond van het WSW
- ✓ De opheffing van het bijzonder beheer van het WSW
- ✓ Juridische procedures tegen de voormalige bestuurder en de leden van de voormalige raad van commissarissen met de advocaten van Laurentius
- ✓ Risicomanagement
- ✓ De financiële risico's met de onafhankelijke accountant
- ✓ Nieuwbouw project Galder

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

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

Maandelijks hebben de voorzitter en de directeur-bestuurder klankbordgesprekken.

De raad **besloot** tot:

De bezoldiging van Jessie Bekkers Bezoldigingsklasse F in de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting).

De raad verrichtte de jaarlijkse **zelfevaluatie** in 2020 zelf op basis van een vragenlijst en een bespreking.



10 AUDITCOMMISSIE

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

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

Leden van de auditcommissie zijn de heer Drs. E. Kemperman, (voorzitter en lid per 1 juli 2020), de heer ing. V.C.A. Reijers (lid) en de heer drs. P.M. Knuvers RA RE RAB (voorzitter en lid tot 1 juli 2020). In 2020 vergaderde de auditcommissie 4 maal (2019: 4).

In april besprak de auditcommissie met de directeur-bestuurder en de onafhankelijke accountant de jaarrekening 2019 van Laurentius, de jaarrekeningen 2019 van de verbindingen van Laurentius en het accountantsrapport 2019. In september besprak de auditcommissie het controleplan 2020 en in november de rapportage interim bevindingen in het bijzijn van de onafhankelijke accountant. Ook besprak de commissie in november de begroting 2020.

Andere onderwerpen die de commissie in 2020 besprak waren:

- ✓ Auditplan;
- ✓ Opvolging aanbevelingen uit de audits en aanbevelingen PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.;
- ✓ Stand van zaken jaarverslag en jaarrekening;
- ✓ Treasury-jaarplan;
- ✓ Portefeuillestrategie 2023 met een doorloop naar 2030;
- ✓ Risicobeoordelingen WSW en Aw;
- ✓ AVG;
- ✓ OOB status;
- ✓ Risicomanagement;
- ✓ Investeringsstatuut;
- ✓ Managementletter met de onafhankelijke accountant;
- ✓ De evaluatie van de onafhankelijke accountant;
- ✓ Kwartaalrapportages en liquiditeitsprognoses.



11 SELECTIE- EN REMUNERATIECOMMISSIE

De remuneratiecommissie is een vaste commissie van de raad van toezicht. Leden van deze commissie zijn mevrouw mr. D.S.N. Bakker-van den Berg (voorzitter), de heer drs. B.J.H. Straatman (lid – tot juli 2020) en de heer drs. P.M. Knuvers RA RE RAB (vanaf 1 juli 2020). De selectie- en remuneratiecommissie heeft deze taken:

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

De remuneratiecommissie sprak 3 maal met de directeur-bestuurder over functioneren en de prestaties.

De honorering van de directeur-bestuurders is verantwoord in de jaarrekening 2020.



12 HUURDESKOEPEL

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

Eind 2020 bestond het bestuur van de Huurderskoepel Laurentius uit:

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

Bij de reguliere overleggen (vijf in 2020) is namens Laurentius de manager Wonen en de directeur-bestuurder. De vergaderingen worden door de bestuurssecretaris gefaciliteerd en genotuleerd. Naast de reguliere overleggen waren er in 2020 extra overleggen tussen (een delegatie van) de HKL en medewerkers van Laurentius.

In 2020 vroeg Laurentius de HKL advies over:

- ✓ Huurverhoging per 1 juli 2020
Het advies van de HKL was positief.
- ✓ Sloop/nieuwbouw Galderseweg 42 tot en met 51
Het advies van de HKL was positief met als randvoorwaarde passende herhuisvesting voor de zittende bewoners.
- ✓ Vastgoedbegroting 2021
Het advies van de HKL was positief.
- ✓ Portefeuillestrategie 2021-2025
Het advies van de HKL was positief waarbij een aantal informerende vragen zijn gesteld en naar tevredenheid zijn beantwoord.
- ✓ Het Ondernemingsplan 2021-2024 'Samen Dichterbij'
Het advies van de HKL was positief.
- ✓ Pilot 10 woningen Wisselaar
Het advies van de HKL was positief.
- ✓ Programma van Eisen Nieuwbouw
Het advies van de HKL was positief waarbij een aantal informerende vragen zijn gesteld en naar tevredenheid zijn beantwoord.
- ✓ Reglement Stedelijk Geschillencommissie Breda en aansluiting Thuisvester
Het advies van de HKL was positief met inachtneming van een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn overgenomen.
- ✓ Beleidsvoorstel toewijzing middeninkomens sociale huursegment
Het advies van de HKL was positief met inachtneming een aantal voorwaarden
- ✓ Beleid brandveiligheid
Het advies van de HKL was positief.



De HKL gaf haar instemming over:

- ✓ Zonnepanelen in servicekosten bij de pilot 10 woningen in de Wisselaar;
- ✓ Wijziging Warmtewet terug naar Besluit Servicekosten.

Positieve zienswijze over:

- ✓ De voorgenomen verkoop van 27 appartementen aan de Academiesingel en Spoorstraat.

Ongevraagd advies over:

- ✓ Warmtekosten stadsverwarming.

In co-creatie:

- ✓ Prestatieafspraken gemeente Alphen-Chaam;
- ✓ De samenwerkingsovereenkomst;
- ✓ De omgangscodes 2021.

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

- ✓ Omvangscodes en besluit kleine herstellingen;
- ✓ Samenwerking;
- ✓ Voorbereiding Bestuurlijk Overleg Alliantie gemeente Breda;
- ✓ Kandidaat raad van toezicht;
- ✓ Periodiek overleg met de raad van toezicht;
- ✓ Bezoek pilot renovatie Wisselaar;
- ✓ Presentatie portefeuillestrategie en Ondernemingsplan;
- ✓ Herstructureringscodes;
- ✓ Brandveiligheid;
- ✓ Online huurdersmeeting Klik voor Wonen;
- ✓ Afrekening servicekosten;
- ✓ Webinar biodiversiteit en klimaatadaptatie;
- ✓ Warmtenetten Alliantie;
- ✓ Overleg met wethouder Quaars;
- ✓ Overleg met gemeente Alphen-Chaam;
- ✓ Bewonerscommissie Molenley.

Overige onderwerpen die in het overleg in 2020 informatief aan de orde kwamen:

- ✓ Ratten en muizenoverlast;
- ✓ Klik voor Wonen (inclusief de rapportages);
- ✓ Ondernemingsplan 2021-2024;
- ✓ Vitalisering van de vereniging;
- ✓ Tussentijdse aanpassingen voorschot servicekosten;
- ✓ Tabel vergoedingen Aedes en Woonbond;
- ✓ Mutaties;
- ✓ Sleutelbeleid;
- ✓ Rookmelders;
- ✓ Verhuurderheffing;
- ✓ Overname blokleidingen;
- ✓ Klachtenafhandeling;
- ✓ Warmtegebruik bewoners;
- ✓ Buurtbeheerders;
- ✓ Manifest van de Zon;
- ✓ Samenwerking klimaatadaptatie;
- ✓ De oordeelsbrieven van de Aw en het WSW;
- ✓ Stedelijke geschillencommissie;
- ✓ Rapport Bewonersscan 2020;



- ✓ Ventilatie liften;
- ✓ Verbeter Breda;
- ✓ Aedes Benchmark;
- ✓ Begroting 2021 HKL.

Ieder jaar stelt Laurentius voor de HKL een budget ter beschikking van circa 20.000 euro. In 2020 wendde de HKL € 16.288,50 aan (2019: € 18.904,89). Daarnaast nam Laurentius de kosten voor papier en printen voor haar rekening.



13 BEWONERSCOMMISSIES

In 2020 waren de volgende bewonerscommissies actief bij Laurentius:

Wijkteam Noordoost

Brabantpark

- ✓ Eekhoornstaete.

Heusdenhout

- ✓ Bergschot (12 hoog);
- ✓ Bisschopshoeve;
- ✓ Molenley.

Wisselaar

- ✓ Puyenbroeck.

Wijkteam Zuidoost

Bavel

- ✓ Nieuw Wolfslaar.

Ijpelaar

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

Wijkteam Zuidwest

Overakker

- ✓ Anders Wonen voor Ouderen;
- ✓ HDB;
- ✓ Iepstede.

Boeimeer

- ✓ Breeroo.

Princenhage

- ✓ Ambachtenlaan (tijdelijk non-actief).

De volgende onderwerpen zijn met de bewonerscommissies besproken:

- ✓ Samenwerkingsovereenkomst;
- ✓ Samenwerking BC-VVE;
- ✓ Werkafspraken aanleveren begroting/uitkeren jaarlijkse bijdrage;
- ✓ Containerruimte en Scootmobielruimte;
- ✓ Ondergrondse restafvalcontainers/sluiting stortkokers/plastic containers;
- ✓ Groenonderhoud, glasbewassing, schoonmaak, buitenverlichting;
- ✓ Brandveiligheid/anti-inbraakvoorzieningen;
- ✓ Onderhoud/aanzien omgeving/liften;
- ✓ Communicatie, nieuwsbrieven, publicatieborden;
- ✓ Samenhang bewoners versterken.



14 AEDES-BENCHMARK 2020

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

Per prestatieveld kent de Aedes-benchmark drie klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse een derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. Aedes zet alle corporatieresultaten van hoog naar laag achter elkaar. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C.

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Integrale benchmarkpositie | BC | BC | BC |
| Prestatieveld Kwaliteit | 2020 | 2019 | 2018 |
| Relatieve positie Huurdersoordeel | B | C | C |
| Relatieve positie Nieuwe huurders | B | B | C |
| Huurderstevredenheidscijfer | 7,8 | 7,6 | 7,4 |
| Relatieve positie Huurders met reparatieverzoek | B | C | C |
| Huurderstevredenheidscijfer | 7,8 | 7,5 | 7,1 |
| Relatieve positie Vertrekkende huurders | C | B | B |
| Huurderstevredenheidscijfer | 7,0 | 7,8 | 7,6 |
| Gemiddelde huurderstevredenheidscijfer | 7,5 | 7,6 | 7,4 |
| Prestatieveld Bedrijfslasten | 2020 | 2019 | 2018 |
| Relatieve positie Bedrijfslasten 2015 | B | C | A |
| Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen vhe | €863 | €916 | €719 |
| Ontwikkeling bedrijfslasten t.o.v. vorig jaar | €-53 | €197 | €-11 |
| Prestatieveld Beschikbaarheid en betaalbaarheid | 2020 | 2019 | 2018 |
| <i>Betaalbaarheid</i> | | | |
| Huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit) | € 596 | € 583 | € 576 |
| Huur / maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit) | 72,9% | 71,6% | 72,5% |
| <i>Beschikbaarheid</i> | | | |
| Ontwikkeling betaalbare voorraad | -0,1% | -1,7% | 0,2% |
| Ontwikkeling gereguleerde voorraad | 0,0% | -2,3% | -0,1% |
| Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod | 73,1% | 69,2% | 65,0% |
| <i>Huisvesten doelgroepen</i> | | | |
| Toewijzingen aan doelgroep huurtoeslag | 67,7% | 67,3% | 61,0% |



15 WOONRUIMTEVERDELING VIA KLIK VOOR WONEN

Tabel 31 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst

| Gemeente | Eigen gemeente | | Niet-eigen gemeente | | Onbekend* | | Totaal | |
|---------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|-----------|-------------|------------|---------------|
| | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % |
| Alphen-Chaam | 0 | 0,0% | 5 | 62,5% | 3 | 37,5% | 8 | 1,8% |
| Breda | 300 | 69,4% | 123 | 28,5% | 9 | 2,1% | 432 | 98,2% |
| Totaal | 300 | 68,2% | 128 | 29,1% | 12 | 2,7% | 440 | 100,0% |

*Statushouders die Laurentius zelf inschrijft, handmatige bemiddeling Laurentius woningzoekenden die nog niet stonden ingeschreven voor een vrije sector woning, inschrijvingen instanties (op verzoek) buiten de 'extra aanbod loting' die kregen toegewezen.

Tabel 32 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode

| Gemeente | inschrijfduur | | geen inschrijfduur | | bemiddeling | | (extra aanbod) loting | | Totaal | |
|---------------|---------------|--------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|--------------|------------|-------------|
| | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % |
| Alphen-Chaam | 6 | 75,0% | | 0,0% | 2 | 25,0% | | 0,0% | 8 | 100% |
| Breda | 278 | 64,4% | 13 | 3,0% | 40 | 9,3% | 101 | 23,4% | 432 | 100% |
| Totaal | 284 | 64,5% | 13 | 3,0% | 42 | 9,5% | 101 | 23,0% | 440 | 100% |

Tabel 33 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse

| Gemeente | Doelgroep | Niet geliberaliseerd | | | | | | | | Geliberaliseerd | | Totaal Klik | |
|--------------------|------------------|-----------------------|--|---|---|------------------------|--------------|------------|--------------|-----------------|--------------|-------------|----------------|
| | | goedkoop | | betaalbaar - 1/2p | | betaalbaar 3p> | | bereikbaar | | duur | | | |
| | | t/m kw. kortingsgrens | kw. kortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens | 1e aftoppingsgrens t/m 2e aftoppingsgrens | 2e aftoppingsgrens t/m max huurtoeslaggrens | > max huurtoeslaggrens | | | | | | | |
| Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | | |
| Alphen-Chaam | Primair | | 0,0% | 2 | 40,0% | 3 | 60,0% | | 0,0% | | 0,0% | 5 | 1,14% |
| | Secundair | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | 1 | 100,0% | | 0,0% | 1 | 0,23% |
| | Middeninkomen | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | 1 | 100,0% | 1 | 0,23% |
| | Hoog inkomen | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | 1 | 100,0% | 1 | 0,23% |
| | subtotaal | 0 | 0,0% | 2 | 25,0% | 3 | 37,5% | 1 | 12,5% | 2 | 25,0% | 8 | 1,82% |
| Breda | Primair | 7 | 2,6% | 195 | 73,6% | 54 | 20,4% | 7 | 2,6% | 2 | 0,8% | 265 | 60,23% |
| | Secundair | | 0,0% | 16 | 15,2% | 5 | 4,8% | 82 | 78,1% | 2 | 1,9% | 105 | 23,86% |
| | Middeninkomen | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | 2 | 11,1% | 16 | 88,9% | 18 | 4,09% |
| | Hoog inkomen | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | 2 | 4,5% | 42 | 95,5% | 44 | 10,00% |
| | subtotaal | 7 | 1,6% | 211 | 48,8% | 59 | 13,7% | 93 | 21,5% | 62 | 14,4% | 432 | 98,18% |
| Totaal Klik | | 7 | 1,6% | 213 | 48,4% | 62 | 14,1% | 94 | 21,4% | 64 | 14,5% | 440 | 100,00% |



Tabel 34 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie

| Gemeente | Doelgroep | Tot 23 jaar | | Vanaf 23 tot 65 jaar | | Vanaf 65 jaar en ouder | | Totaal Klik | |
|--------------------|--------------------|-------------|-------------|----------------------|--------------|------------------------|--------------|-------------|---------------|
| | | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % |
| Alphen-Chaam | Primair | 0 | 0,0% | 5 | 100,0% | 0 | 0,0% | 5 | 1,1% |
| | Secundair | 0 | 0,0% | 1 | 100,0% | 0 | 0,0% | 1 | 0,2% |
| | Middeninkomen | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 1 | 100,0% | 1 | 0,2% |
| | Hoog inkomen | 0 | 0,0% | 1 | 100,0% | 0 | 0,0% | 1 | 0,2% |
| | subtotaal | 0 | 0,0% | 7 | 87,5% | 1 | 12,5% | 8 | 1,8% |
| Breda | Primair | 16 | 6,0% | 181 | 68,3% | 68 | 25,7% | 265 | 60,2% |
| | Secundair | 2 | 1,9% | 70 | 66,7% | 33 | 31,4% | 105 | 23,9% |
| | Middeninkomen | 1 | 5,6% | 15 | 83,3% | 2 | 11,1% | 18 | 4,1% |
| | Hoog inkomen | 2 | 4,5% | 34 | 77,3% | 8 | 18,2% | 44 | 10,0% |
| | subtotaal | 21 | 4,9% | 300 | 69,4% | 111 | 25,7% | 432 | 98,2% |
| Totaal Klik | Totaal Klik | 21 | 4,8% | 307 | 69,8% | 112 | 25,5% | 440 | 100,0% |

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

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



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

| Gemeente | Doelgroep | Appartement met lift | | Appartement zonder lift | | Begane-grondwoning | | Eengezins-woning | | Seniorenplus-woning | | Totaal | |
|--------------------|--------------------|----------------------|------------|-------------------------|------------|--------------------|------------|------------------|------------|---------------------|------------|------------|------------|
| | | wacht | zoek | wacht | zoek | wacht | zoek | wacht | zoek | wacht | zoek | wacht | zoek |
| Alphen-Chaam | Primair | | | | | 4,2 | 2,1 | 5,7 | 2,8 | | | 5,3 | 2,6 |
| | Secundair | | | 8,7 | 7,5 | | | | | | | 8,7 | 7,5 |
| | Middeninkomen | | | | | | | 0,1 | 0,1 | | | 0,1 | 0,1 |
| | Hoog inkomen | | | | | | | | | | | | |
| subtotaal | subtotaal | | | 8,7 | 7,5 | 4,2 | 2,1 | 4,3 | 2,1 | | | 5,0 | 3,0 |
| Breda | Primair | 7,6 | 2,4 | 3,0 | 1,6 | 8,9 | 2,0 | 8,5 | 2,9 | 6,6 | 0,9 | 7,3 | 2,2 |
| | Secundair | 10,0 | 2,4 | 1,5 | 1,4 | 1,5 | 1,1 | 9,4 | 3,3 | 5,8 | 1,5 | 8,3 | 2,6 |
| | Middeninkomen | 5,5 | 1,4 | 3,7 | 3,7 | 8,0 | 0,1 | 1,3 | 0,8 | 2,5 | 0,4 | 4,4 | 1,1 |
| | Hoog inkomen | 4,4 | 1,6 | | | 2,1 | 1,0 | 7,6 | 1,6 | | | 5,4 | 1,5 |
| subtotaal | subtotaal | 7,4 | 2,2 | 2,8 | 1,7 | 7,7 | 1,8 | 8,8 | 2,9 | 5,9 | 1,1 | 7,2 | 2,2 |
| Totaal Klik | Totaal Klik | 7,4 | 2,2 | 3,0 | 1,9 | 7,6 | 1,8 | 8,6 | 2,9 | 5,9 | 1,1 | 7,2 | 2,2 |

Tabel 37 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachttijd per toewijzingsmethodiek

| Gemeente | Aanbiedgraad/Wachttijd | Inschrijfduur | Geen inschrijfduur | Bemiddeling | Totaal |
|--------------|------------------------|---------------|--------------------|-------------|--------|
| Alphen-Chaam | Aanbiedgraad | 2,3 | nvt | nvt | 1,8 |
| Alphen-Chaam | wachttijd | 5,0 | nvt | nvt | 5,0 |
| Breda | Aanbiedgraad | 4,0 | 1,3 | 0,1 | 2,9 |
| Breda | wachttijd | 8,8 | 1,6 | 6,3 | 7,2 |

Tabel 38 Weigeringen per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie

| Gemeente | Doelgroep | Huurprijs gerelateerd | | Woning gerelateerd | | Persoon gerelateerd | | Niet gereageerd | | Totaal Klik | | Aandeel |
|--------------------|------------------|-----------------------|-------------|--------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| | | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % | |
| Alphen-Chaam | Primair | | 0,0% | 2 | 14,3% | 10 | 71,4% | 2 | 14,3% | 14 | 100,0% | 1,1% |
| | subtotaal | 0 | 0,0% | 2 | 14,3% | 10 | 71,4% | 2 | 14,3% | 14 | 100,0% | 1,1% |
| Breda | Primair | 40 | 5,6% | 213 | 30,0% | 296 | 41,6% | 162 | 22,8% | 711 | 100,0% | 54,2% |
| | Secundair | 45 | 11,9% | 113 | 29,8% | 149 | 39,3% | 72 | 19,0% | 379 | 100,0% | 28,9% |
| | Middeninkomen | 10 | 13,7% | 18 | 24,7% | 29 | 39,7% | 16 | 21,9% | 73 | 100,0% | 5,6% |
| | Hoog inkomen | 18 | 13,4% | 29 | 21,6% | 40 | 29,9% | 47 | 35,1% | 134 | 100,0% | 10,2% |
| | subtotaal | 113 | 8,7% | 373 | 28,8% | 514 | 39,6% | 297 | 22,9% | 1297 | 100,0% | 98,9% |
| Totaal Klik | | 113 | 8,6% | 375 | 28,6% | 524 | 40,0% | 299 | 22,8% | 1311 | 100,0% | 100,0% |



Tabel 39 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep

| Gemeente | Herstructurering | Maatschappelijke opvang | Vergunninghouders | WMO-kandidaten | Overige | MO individuele afspraken van corporaties | MO taakstelling Breda | Totaal |
|--------------|------------------|-------------------------|-------------------|----------------|---------|--|-----------------------|--------|
| Alphen-Chaam | | | 1 | | 1 | | | 2 |
| Breda | | 21 | 21 | | 31 | | | 73 |
| Totaal | 0 | 21 | 22 | 0 | 32 | 0 | 0 | 75 |

Tabel 40 Verhuringen via Klik voor Kamers

| | Zelfstandige studentenwoningen | Studentenkamers |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Aantal verhuringen | 24 | 3 |
| Aantal reacties | 3.042 | 167 |
| Aantal weigeringen | 0 | 0 |
| Inschrijfduur | 2,4 | 1,1 |
| Aanbiedingsgraad | 1 | 1 |
| Gem. aantal reacties per acceptatie | 132 | 56 |



LIJST VAN TABELLEN

- Tabel 1 Verhuureenheden
- Tabel 2 Gewogen verhuureenheden per 31-12-2020
- Tabel 3 Tevredenheid van bewoners doorlopende metingen geheel 2020
- Tabel 4 Tevredenheid van bewoners in de Aedes Benchmark Huurdersoordeel 2020
- Tabel 5 Bereikbaarheid van de klantenservice
- Tabel 6 Complimenten van bewoners (schriftelijk)
- Tabel 7 Klachten van bewoners (schriftelijk)
- Tabel 8 Klachten/geschillen van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2019
- Tabel 9 Klachten/geschillen van bewoners bij de Huurcommissie 2019
- Tabel 10 Overlastdossiers
- Tabel 11 Mutaties woningen
- Tabel 12 Incasso
- Tabel 13 Personeelsbezetting
- Tabel 14 Personeelskosten
- Tabel 15 Opleidingskosten
- Tabel 16 Huisvesting vergunninghouders
- Tabel 17 Betrekken bewoners
- Tabel 18 Betrekken belanghouders gemeenten
- Tabel 19 Betrekken belanghouders woningcorporaties Alwel en WonenBredburg
- Tabel 20 Betrekken belanghouders wonen en zorg
- Tabel 21 Betrekken belanghouders wonen en welzijn
- Tabel 22 Betrekken belanghouders financiers
- Tabel 23 Betrekken belanghouders vaste aannemers
- Tabel 24 Onderhoudsuitgaven
- Tabel 25 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen
- Tabel 26 Verhuringen (woningen en kamers)
- Tabel 27 Verhuurde sociale huurwoningen in 2020
- Tabel 28 Kasstroom leningen
- Tabel 29 Verkochte woningen
- Tabel 30 Netto verkoopresultaat
- Tabel 31 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst
- Tabel 32 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode
- Tabel 33 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse
- Tabel 34 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie
- Tabel 35 Wachtijd en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep huurprijsklasse
- Tabel 36 Wacht- en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en woningtypen
- Tabel 37 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachtijd per toewijzingsmethodiek
- Tabel 38 Weigeringen per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie
- Tabel 39 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep
- Tabel 40 verhuringen via Klik voor Wonen



LIJST VAN AFKORTINGEN

| | |
|-------|---|
| Aw | Autoriteit woningcorporaties |
| BKT | Badkamer, Keuken, Toilet |
| BV | Besloten Vennootschap |
| DAEB | Dienst van Algemeen Economisch Belang |
| DCF | Discounted Cash Flow |
| DSCR | Debt Service Coverage Ratio |
| EI | Energie index |
| Fte | Fulltime equivalent |
| GWl | Geschikt Wonen voor Iedereen |
| HKL | Huurderskoepel Laurentius |
| ICR | Interest Coverage Ratio |
| KIZI | Klantgericht, In verbinding, Zorgvuldig, Integer: de kernwaarden van Laurentius |
| LTV | Loan to value |
| MO-er | 'Uitstromers' uit de Maatschappelijke Opvang |
| MVS | Markwaarde in verhuurde staat |
| NCW | Netto Contante Waardeberekening |
| OZB | Onroerendezaakbelasting |
| Rfbb | Reglement financieel beleid en beheer |
| RJ | Richtlijn voor de jaarverslaglegging |
| Rtiv | Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting |
| Vhe | Verhuureenheid |
| VOV | Verkoop onder voorwaarden |
| VSO | Vaststellingsovereenkomst |
| VTW | Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties |
| WMO | Wet maatschappelijke ondersteuning |
| Wnt | Wet normering topinkomens |
| WSW | Waarborgfonds Sociale Woningbouw |
| Wta | Wet toezicht accountantsorganisaties |