



Jaarverslag 2022



Opgesteld door de directeur-bestuurder op 10 mei 2023
Gehoord door het managementteam op 16 mei 2023
Goedgekeurd door de raad van commissarissen op 22 juni 2023
Vastgesteld door de ledenraad op 27 juni 2023

INHOUD

VOORWOORD	3
Volkshuisvestingsverslag	5
1. WERKEN AAN DUURZAAM WONEN	6
2. PASSENDE DIENSTVERLENING	8
3. WOONGELUK	16
4. EEN WENDBARE ORGANISATIE	27
5. VOLGEND IN DIGITALISERING EN TECHNOLOGIE.....	32
6. VOORTGANG DOELSTELLINGEN PORTEFEUILLESTRATEGIE 2021-2025	34
7. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	38
8. BESTUURSVERSLAG.....	47
9. INTERN TOEZICHT	57
10. EXTERN TOEZICHT	64
11. RISICOMANAGEMENT EN STRATEGISCHE RISICO'S	69
Jaarrekening	72
1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022	73
2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022	75
3. KASSTROOMOVERZICHT 2022	76
4. TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING	78
5. ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	82
6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	104
7. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING	110
8. TOELICHTING OP BALANS PER 31 DECEMBER 2022	113
9. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING 2022	132
10. GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DEAEB	140
11. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR	150
12. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	154
13. OVERIGE GEGEVENS.....	155

VOORWOORD

We zijn inmiddels op de helft met ons ondernemingsplan 2021 – 2024 'Samen dichterbij' en we liggen goed op koers. Mooi nieuws! Met alle collega's werkten we met veel werkplezier, energie én met een maatschappelijk hart om die doelen en ambities te realiseren.

Vanuit volkshuisvestelijk belang nemen we onze verantwoordelijkheid

Een jaar met volle focus op onze kerntaken. Met name op het gebied van verduurzaming van ons woningbezit, intensieve samenwerking met bewoners en belanghouders in de wijk, een inhaalslag voor groot onderhoud en de eerste voorbereidingen voor nieuwbouwprojecten die we opstartten. We maakten een vervolg met de verduurzaming in de wijk Wisselaar en bereidden meerdere projecten voor 2023 voor. Zoals bijvoorbeeld het gasloos maken van woningen, het nieuwbouwproject Eureka! en het projectmatig vernieuwen/verduurzamen van daken. We tekenden een samenwerkingsovereenkomst met onze tweede ketenpartner voor investeringsprojecten voor zowel verduurzaming als sloop/nieuwbouw. Ook waren we meer in de wijk aanwezig, leerden we nieuwe bewoners kennen en creëerden voor hen en andere bewoners meer duidelijkheid. Dit was direct terug te zien in een afname van inkomende telefoongesprekken bij onze klantenservice en het aantal klachten van bewoners nam af. We zetten ons maximaal in om alle ambities te kunnen realiseren. We dragen ons steentje bij om een goede volkshuisvester voor bewoners te zijn.

De woningnood en -crisis is in Nederland springlevend

Er is oorlog in Oekraïne, heel veel mensen raakten daar hun woning kwijt. Het aantal woningzoekenden naar huurwoningen groeit nog steeds en de druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. De energieprijzen en de prijzen van levensmiddelen stijgen en we zien dat veel bewoners het lastig hebben met het aan elkaar knopen van de eindjes en het betalen van de huur. Nog belangrijker werd hierdoor dat een goed, fijn en veilig thuis essentieel is.

2022 was het tweede jaar van de jaaractiviteiten

Ieder team stelde concrete jaarplannen en bijbehorende KPI's op. Jaarplannen vol met nieuwe projecten en activiteiten, die voortvloeien uit het ondernemingsplan. Rekening houdend met interne en externe ontwikkelingen en uitgaande van reguliere activiteiten. De impact van de digitale aanval op onze ICT-systemen op 27 maart was daarbij uiteraard erg groot. En al ging het soms met vallen en opstaan, we startten al gauw primaire processen weer op. Gepland onderhoud bij woningen, verhuizingen van bewoners en huurbetalingen bijvoorbeeld. We informeerden bewoners en belanghouders en leveranciers zodra er nieuwe ontwikkelingen waren. Ik ben dan ook trots op de flexibiliteit, creativiteit, inzet en snelheid waarmee alle collega's schakelden en iedereen een steentje bijdroeg aan de juiste oplossing en mogelijkheid.

Benieuwd naar concrete feiten en cijfers in één oogopslag? Bekijk dan het overzicht op de volgende pagina. In 2023 gaan we verder op de ingeslagen weg. Met veel energie, enthousiasme en resultaatgerichtheid, maar ook met kritische en alerte blik gaan we verder op de ingeslagen weg.

Jessie Bekkers,
directeur-bestuurder,

Breda, 10 mei 2023



In 2022...



PASSENDE DIENSTVERLENING

...scoorden we mooie cijfers rondom klanttevredenheid. Nieuwe bewoners gaven het cijfer een 7,8, bewoners die vertrokken uit de woning beoordeelden ons met een 7,2. Voor groot onderhoud gaven bewoners ons het cijfer 7,5 en voor een reparatieverzoek ontvingen we een 8,0.



...had energiearmoede onze volle aandacht en steunden we bewoners bij de almaar toenemende vaste lasten.

 **43.493**
telefoontjes

...ontvingen de medewerkers van onze klantenservice 43.493 telefoontjes. Zij beantwoordden 83% van de vragen van bewoners direct.



...wisten we van **100%** van de bewoners hoe zij benaderd willen worden: via mail, app of per post.



...werkten we nauw samen met bewonerscommissies (11), actieve bewoners (139) en onze Huurderskoepel.

WERKEN AAN DUURZAAM WONEN



...verduurzaamden we 52 woningen in de wijk Wisselaar en legden we op 60 woningen zonnepanelen.

...brachten we duurzaamheid en biodiversiteit op laagdrempelige manieren onder de aandacht bij bewoners.



WOONGELUK

...hadden we in totaal 8.304 verhuureenheden. Naast 7.333 woningen hebben we ook 871 garages, parkeerplaatsen en bergingen en 100 andere ruimtes.

...gaf Laurentius ruim **22 miljoen euro** uit aan onderhoud.



...hielpen we **442 huishoudens** aan een nieuwe woning in de gemeenten Breda en Alphen-Chaam, ons kernwerkgebied.

... plaatsten we **5.000 rookmelders** in woningen.



WENDBARE ORGANISATIE

... onderzochten we in welke mate we onze klantbeloften nakomen en waar de verbeterpunten liggen.



...sprak **4%** van onze collega's een niet-westerse taal.



... zetten wij ons maximaal in voor de gemeentelijke taakstelling om statushouders te huisvesten. In Breda en Alphen-Chaam hebben we 114 statushouders gehuisvest in 36 van onze woningen.

VOLGEND IN DIGITALISERING EN TECHNOLOGIE



... daalde de inkoop van papier om te printen op kantoor met **60%**.



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Volkshuisvestings- verslag



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



1. WERKEN AAN DUURZAAM WONEN



Fedde van der Zee, manager vastgoed: "Meerdere duurzaamheidsinitiatieven worden steeds concreter. We gaan steeds meer in uitvoering en bewoners waarderen dit."

Inleiding

Duurzaamheid speelt niet alleen een belangrijke rol, maar is ook leidend. Het raakt namelijk veel processen en projecten. Dat zien we terug in de eerste resultaten. In het ondernemingsplan is 'werken aan duurzaam wonen' onze gouden medaille. Ons belangrijkste resultaatgebied die we hebben vertaald in drie focuspunten:

1. Het verlagen van het energieverbruik en de CO₂-uitstoot van woningen, woningen aardgasloos maken en het introduceren van zonnepanelen. Dit doen we voornamelijk door verduurzaming via groot onderhoud en projecten.
2. Het bewustzijn van bewoners over duurzaamheid vergroten.
3. Het bewustzijn van de mogelijkheden en onmogelijkheden om bij te dragen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en recycling.

Bovenstaande focuspunten raken niet alleen onze gehele organisatie maar ook al onze samenwerkingspartners in Breda en Alphen-Chaam. Duurzaamheid is daarom bij uitstek een thema waarover stadsbreed afspraken nodig zijn in Breda. Deze afspraken maakten wij in de Alliantie. Door samen te werken ontstonden er al mooie verbindingen en initiatieven zoals kennissessies tussen corporaties en gemeente. Ook leidt ketensamenwerking met onze ketenpartners tot duurzame toepassingen.

We verlagen het energieverbruik en de CO₂-uitstoot van onze woningen, we maken woningen aardgasloos en introduceren zonnepanelen

Laurentius maakt de woningvoorraad duurzamer, energiezuiniger en meer klimaatneutraal. We willen de aarde beschermen, onze bewoners extra wooncomfort bieden en woonlasten van onze bewoners (energie) betaalbaar houden. De jaren voorafgaand aan 2022 maakten we flinke stappen op het gebied van proces- en beleidsontwikkeling. In 2022 bouwden we daarop verder. Zo tekenden we een samenwerkingsovereenkomst met onze tweede ketenpartner voor investeringsprojecten voor zowel verduurzaming als sloop/nieuwbouw. Hiermee is het merendeel van de investeringsprojecten voor komende jaren belegd bij een ketenpartner. We maakten een vervolg met de verduurzaming in de wijk Wisselaar en bereidden meerdere projecten voor 2023 voor. Zoals het gasloos maken van woningen, het nieuwbouwproject Eureka! en het projectmatig vernieuwen/verduurzamen van daken. In 2022 hebben we op basis van onderzoek het werkelijke CO₂-uitstoot weten te berekenen, in plaats van normgetallen. Hiermee legden we een basis om in 2023 beter te monitoren hoeveel CO₂ er daadwerkelijk uitgestoten wordt, en waar we staan in relatie tot onze doelstellingen uit het Ondernemingsplan. In 2023 herijken we ons duurzaamheidsbeleid. In 2023 onderzoeken we hoe we onze doelstelling uit het ondernemingsplan (in 2024: EI-waarde 1,31) vertalen naar een EP2-waarde.

Het bewustzijn van onze bewoners over duurzaamheid vergroten

Het weer verandert meer en meer en onze buurten zijn daar niet op berekend. Steeds vaker is er wateroverlast door piekbuien, of is er in langdurende warme periodes hittestress in en om de woningen. Om het bewustzijn van onze bewoners te vergroten, hielden we een presentatie over biodiversiteit tijdens onze jaarlijkse bewonersbedankdag.



Ook organiseerden we op 3 oktober in de wijk Muizenberg-Kesteren een bijeenkomst voor bewoners met een groen hart. Om hen te inspireren om samen met ons mooie projecten op te starten in de wijk. We plaatsten op diverse plekken in gemeenschappelijke tuinen van Laurentius bijenhotels en vogelkastjes. Bewoners deden mee aan de wedstrijd 'Tegel Wippen', waarbij we tegels uit voortuinen vervingen door groen. Ook organiseerden we tuindagen in onze wijken, waarin we sociale interactie en leefbaarheid combineerden met het thema biodiversiteit. Alle nieuwe bewoners ontvingen een buideltje wilde bloemenzaad en een pakket met LED-verlichting als welkomstcadeau. De werkgroep 'groen moet je doen' richtten we op en heeft als hoofdtaak zich bezig te houden met vraagstukken rondom biodiversiteit. De werkgroep blijft ook in 2023 zich actief inzetten voor dit onderwerp.

Het bewustzijn van de mogelijkheden en onmogelijkheden om bij te dragen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en recycling.

De gemeente Breda, de corporaties Laurentius, Alwel, WonenBredburg en de Gezamenlijke Huurderskoepels zetten zich ook in 2022 in voor toekomstbestendige, gezonde wijken. Vanuit die samenwerking (IKAB: Initiatiefgroep Klimaatadaptatie en Biodiversiteit) organiseerden we webinars om kennis te maken en kennis te delen. Dit resulteerde in het maken van een COOL-box: een handleiding voor corporaties ter vergroening van het bezit. Die COOL-box stelden we met elkaar begin 2022 vast. In 2022 gingen we als IKAB verder door de COOL-box te concretiseren. Dat deden we door meer wijkgericht te werk te gaan. De inzet van bewoners en de gemeentelijke- en corporatiewijkteams is onmisbaar. De koppeling aan lopende initiatieven van actieve bewonersgroepen en/of wijkteams, of van individuele bewoners, is daarbij zeer waardevol.

Belangrijkste resultaten

- Continueren van initiatiefgroep IKAB waardoor we naar duurzaamheid vanuit integrale blik kijken en hiermee continu verbeteren;
- Het opleveren van de COOL-box en het uitwerken hiervan naar wijkplannen;
- De gemeente Breda, Laurentius, bewoners en andere omwonenden werkten aan klimaatadaptatie en biodiversiteitskansen rondom het Omegaplein;
- Het opleveren van 52 verduurzaamde woningen in de wijk Wisselaar;
- 60 woningen voorzien van zonnepanelen door samenwerking met Wocozon;
- Het vastleggen van de tweede ketenpartner voor investerings-/verduurzamingsprojecten;
- Duurzaamheid en biodiversiteit brachten we op laagdrempelige manier onder de aandacht bij onze bewoners;
- Met contractpartners in gesprek om te verkennen hoe we planmatig hybride Cv-ketels kunnen plaatsen in de toekomst (naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving);
- We sturen meer op doorlooptijden en houden hiermee rekening met de Wet Natuurbescherming. Dit vergroot de voorspelbaarheid.

Wat kan beter

- We willen ons duurzaamheidsbeleid actualiseren;
- Naast het verlagen van de CO2-uitstoot, gaan we duurzaamheidsvraagstukken verbreden op het vlak van circulariteit en klimaatadaptatie. Kortom: verder kijken dan alleen isoleren en gasloos maken van installaties.



2. PASSENDE DIENSTVERLENING

Anneke Creemers, manager wonen: "We zijn er echt voor onze bewoners. Zeker in deze onrustige tijd."

Inleiding

Passende Dienstverlening is het resultaatgebied met de zilveren medaille in ons ondernemingsplan 'Samen dichterbij'. De bewoners en wat zij nodig hebben, is het vertrek- én eindpunt van ons handelen. Bewoners bepalen zelf hoe ze contact met ons opnemen. Passende dienstverlening voor individuele bewoners dus, waarbij ze zelf de regie- en inspraak hebben. We voldoen aan de verwachtingen van onze bewoners en samenwerkingspartners en geven beiden het gevoel welkom bij ons te zijn. Waar mogelijk bieden we maatwerk en we zorgen voor een goede communicatie. Bewoners zijn tevreden over onze werkwijze en geven het aan als dat niet zo is.

In ons ondernemingsplan hebben we de volgende focuspunten benoemd:

- Bewoners zijn tevreden over onze dienstverlening;
- We zijn meer laagdrempelig, benaderbaar en zichtbaar voor onze bewoners;
- We kennen onze bewoners en hebben inzicht in wat ze belangrijk vinden. Dit zorgt er bijvoorbeeld voor dat overlast kan afnemen;
- We werken aan de digitalisering van onze processen.

Bewoners zijn tevreden over onze dienstverlening

Hierbij denken en werken we vanuit drie perspectieven: de individuele bewoner, het bewonerscollectief én de dienstverlening. Laurentius besteedt veel aandacht aan het meten van de tevredenheid van onze bewoners. We willen namelijk dat onze bewoners naar tevredenheid bij ons huren. We komen daarom onze klantbeloften na en zorgen ervoor dat samenwerking intern en extern goed verloopt. In onze processen voeren we continue metingen uit. Dit geeft ons inzicht en sturing bij het optimaliseren van onze processen.

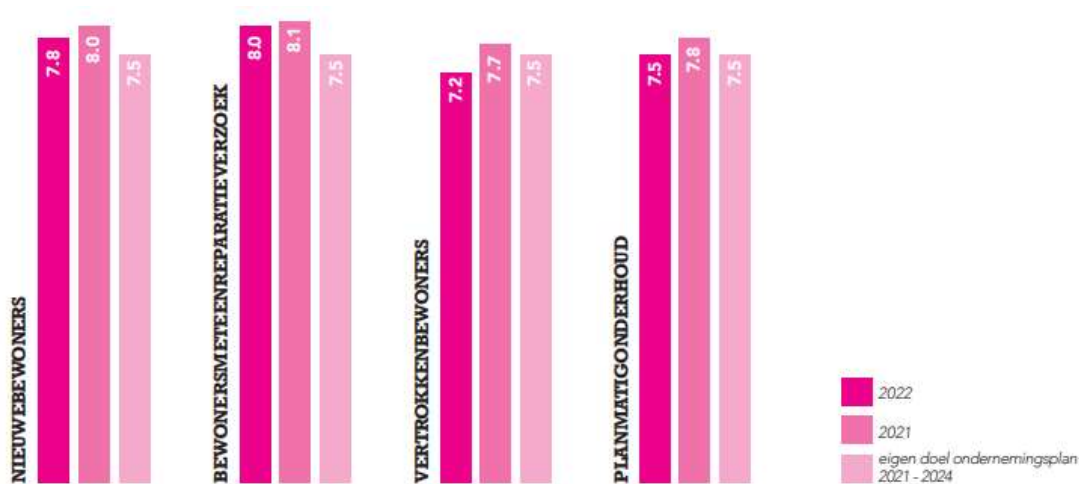
In 2022:

- Voerden we een onderzoek uit onder bewoners over hun woongeluk. Op deze manier maakten we inzichtelijk welke wijken/buurtten meer en minder zelfredzaam zijn. Hierop passen we onze leefbaarheidsactiviteiten op aan;
- Behielden we het cijfer 7,5 of hoger op de processen 'nieuwe bewoner', 'reparatieverzoeken' en planmatig onderhoud. We scoorden op het proces 'vertrokken bewoner' onder de 7,5: een 7,2;
- In 2021 scoorden we de hoogste Aedes benchmark letter bij het huurdersoordeel, namelijk de letter A. Helaas konden we door de digitale aanval op onze systemen in 2022 geen goede cijfers aanleveren. Hierdoor zijn we op dit onderdeel dit jaar niet beoordeeld;
- Bevroegen we al de actieve bewoners (lid van bewonerscommissies of individuele actieve bewoners) naar onze samenwerking. We behaalden een gemiddeld rapportcijfer van een prachtige 7,9;
- Stimuleerden we de zelfredzaamheid van kwetsbare bewoners door projecten in de woon- en/of leefomgeving;
- Waren we partner voor de gemeente in de aanpak van woonfraude en criminaliteit in huurwoningen;
- Voerden we gesprekken met zorgpartijen over onze (toekomstige) samenwerking.



Tevredenheidscijfer van bewoners

Doorlopende procesmetingen Laurentius/Feedback Company geheel 2022



Bron: Tevreden.nl Jaarrapport 2022

In 2022 waren er 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. We zetten deze werkwijze in 2023 voort.

Tevredenheid van bewoners meting Aedes Benchmark Huurdersoordeel 2022



Bron: Aedes-benchmark 2021

Helaas konden we voor het jaar 2022 door de digitale aanval op onze systemen geen cijfers aanleveren. We pakken dit in 2023 weer op.



Klachten en geschillen

De ontvangen klachten in 2022 waren 77 stuks over het hele jaar. Die hadden vooral betrekking op dienstverlening en doorlooptijden van een reparatie. In de categorie bejegening ontvingen we het minst aantal klachten. Vergeleken met vorig jaar nam in 2022 het aantal klachten af (2021: 109). Vanwege de digitale aanval op onze systemen is de categorie waarin de klachten vielen niet exact te herleiden. Het aantal klachten is zeer gering tegen de achtergrond dat we d agelijks meer dan 60 reparatieverzoeken behandelen bij het team klantenservice over een totaal van ruim 8.300 woningen, parkeerplaatsen en andere panden in de gemeenten Breda en Alphen-Chaam.

In 2022 is   n geschil behandeld door de Stedelijke Geschillen Commissie Breda, hierin is een schikking getroffen. Vanwege de digitale aanval op onze systemen in maart is het aantal geschillen die gediend hebben bij de Huurcommissie niet te achterhalen.

Klachten van bewoners (schriftelijk ingediend onder klacht)

Klachten over	2022	2021
Dienstverlening/Bejegening		83
Bejegening		
Reparaties		
Duurt te lang		
Werkzaamheden niet goed uitgevoerd		26
Eindtotaal	77	109

Klachten/geschillen van bewoners bij de Huurcommissie 2022

Aantal	Uitspraak
Niet te achterhalen vanwege de digitale aanval op onze systemen	

Klachten/geschillen van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2022

Aantal	Uitspraak
1	Geschil met betrekking tot compensatie gemaakte kosten gasverbruik. Geen uitspraak, Laurentius trof met bewoner een schikking.

We zijn meer laagdrempelig benaderbaar en zichtbaar voor onze bewoners

In 2022 waren we bereikbaar voor onze bewoners op een manier die bij hen past. Dit deden we door ons digitaal goed te organiseren en door zichtbaar en aanspreekbaar te zijn in de wijk. Ook vinden we het belangrijk dat bewoners zich welkom voelen op ons kantoor. In 2022:



- Wisten we van 100% van onze bewoners hoe zij benaderd willen worden;
- Konden onze bewoners de klantenservice bereiken via telefoon, WhatsApp, balie en klantportaal;
- Waren we laagdrempelig bereikbaar voor onze zorgpartners door onze adviseur wonen, zorg en welzijn;
- Hielden de buurtbeheerders kennismakingsgesprekken met onze nieuwe bewoners in diverse buurten;
- Zijn we gestart met een intensieve samenwerking met WonenBreburg en Alwel als 'één team Hoge Vucht', waardoor we samen met bewoners nog meer inzetten op de leefbaarheid in deze wijk;
- Realiseerden we samen met bewoners een groot project met Blind Walls;
- Blevten we op de hoogte van de visies van zorgpartijen die bij ons huren;
- Leverden we een bijdrage aan de opgave rondom het huisvesten van extra statushouders;
- Optimaliseerden we beleid rondom ondermijning en onrechtmatige bewoning;
- Met de teams verhuur, dagelijks onderhoud en sociaal beheer werkten we in wijkindelingen. Op deze manier waren er laagdrempelige aanspreekpunten voor onze bewoners. En konden we rekenen op een interdisciplinair team;
- Werkten we met de inzet van de maatwerkadviseur om senioren in alle rust de aandacht te geven die nodig is voor het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen of een goede verhuisstap;
- Leverden we een bijdrage aan de bijeenkomsten 'Wonen met Gemak';
- Is de pilot Onder de Pannen met een jaar verlengd.

Bereikbaarheid

Onze klantenservice kende in 2022 een bereikbaarheid van 87% (2021: 85%). Het aantal inkomende calls nam stevig af, namelijk 43.493 (2021: 49.495). De klantenservice handelde in 2022 ruim 83% van de inkomende calls zelfstandig af (2021: 76%). Dit noemen we First Call Resolution. Bewoners gaven onze klantenservice een tevredenheidscijfer van 8,9.

Bereikbaarheid van de klantenservice



Telefonische bereikbaarheid



Aantal inkomende calls



First Call Resolution (FCR)





We kennen onze bewoners en hebben inzicht in wat ze belangrijk vinden

Het kennen van onze bewoners zorgt er bijvoorbeeld voor dat overlast kan afnemen. In 2022:

- Regelden we de juiste oplossing voor bewoners die extra zorg en aandacht nodig hebben. Dit deden we in samenwerking met onze partners en door middel van convenanten;
- Zetten we extra in op energie-armoede om zo onze bewoners te steunen bij de almaar toenemende vaste lasten;
- Startten we met een pilot met de andere corporaties en gemeente om nog beter bewoners te ondersteunen met problematische schulden;
- Hielden we een onderzoek onder onze bewoners met het thema woongeluk. Over het algemeen waren bewoners tevreden over hun woonomgeving. In 2023 analyseren we de uitkomst verder en zetten gerichte wijkacties uit samen met bewoners;
- Hebben we extra inzet gepleegd om de grote groep statushouders te voorzien van woonruimte;
- Zorgden we voor geschikte woningen voor kwetsbare bewoners (uitstroom intramurale zorg);
- Acteerden we op (dreigende) overlast en onveilige situaties rondom kwetsbare bewoners (meldpunt);
- Zetten we samen met onze partners vroegsignalering in om financiële problemen van bewoners tegen te gaan;
- Leverden we een bijdrage aan het programma 'Verbeter Breda'.

Leefbaarheid, participatie, kwetsbaarheid en incasso

Leefbaarheid staat bij Laurentius hoog op de agenda. Afgelopen jaar besteedde het team sociaal beheer, als oren en ogen in de wijk, veel aandacht aan de wijken en buurten. In 2022 versterkten we ons netwerk verder. We waren in staat om voldoende in de wijken zelf aanwezig te zijn om zo echt onze bewoners te leren kennen. We doen het samen met bewoners en onze samenwerkingspartners. Helaas gingen wederom niet alle activiteiten door in verband met de digitale aanval op onze systemen, maar we waren met elkaar toch zo veel mogelijk buiten aan het werk. We bleven in contact met onze bewoners en ondersteunden bewoners actief in overlastsituaties.

Betrekken bewoners 2022

Regulier en thema-overleg met Huurderskoepel Laurentius (HKL) (manager wonen)

Regulier en thema-overleg met gemeenschappelijke huurderskoepels Breda (GHK)

Actieve bewoners: 139

Aantal bewonerscommissies: 11

Aandacht voor kwetsbare wijken en bewoners

Het afgelopen jaar waren we weer actief in onze aandachtswijken in samenwerking met onze samenwerkingspartners. Hoe kunnen we wijken versterken en bewoners in hun kracht zetten? Dit is een vraagstuk waar we samen met onze bewoners en partners over sparren en waardoor er leefbaarheidsprojecten starten in wijken en buurten. Een vernieuwend voorbeeld hiervan is 'één team Hoge Vucht', waarbij de drie corporaties de handen ineenslaan en echt samenwerken op het gebied van leefbaarheid en kwetsbaarheid. Daarnaast zijn we ook dagelijks bezig met de toenemende kwetsbaarheid van individuele bewoners. Denk aan extra huisbezoeken, telefonische contactmomenten en doorverwijzing naar zorginstellingen of welzijnsorganisaties.



Woonvormen

In 2022 startten we met de pilot 'Onder de pannen'. Onder de Pannen is een landelijk initiatief dat langdurige dakloosheid, met alle problemen van dien, moet voorkomen. Dit is hard nodig, want op straat komen te staan na een scheiding of faillissement is met de huidige woning schaarste niet ongevoelbaar. Door mensen tijdelijke huisvesting te bieden (1 jaar) bij een stads-/dorpsgenoot, krijgen zij de kans om in rust en met ondersteuning op zoek te gaan naar een eigen plek. Ook voeren we gesprekken met andere partijen over woonvormen, zodat we een grotere bijdrage kunnen leveren aan de hoge woningnood.

Tijdelijke woningen

Op 22 september 2022 startte de gemeente Breda met een haalbaarheidsstudie voor de realisatie van tijdelijke woningen op 3 locaties. Laurentius participeert in deze haalbaarheidsstudie voor de locatie Stadionstraat. We gaan voor de duur van 15 jaar hier 220 woningen bouwen om een bijdrage te leveren aan de hoge woningnood. Na 15 jaar worden deze woningen elders ingezet.

Participatie

Laurentius vindt participatie een ontzettend belangrijk onderwerp. Om alle bewoners te bedanken voor hun inzet, organiseerden we dit jaar wederom een bewonersbedankdag. We stonden tijdens deze bijeenkomst stil bij de hernieuwde samenwerkingsovereenkomst die we opstelden in samenwerking met de Huurderskoepel van Laurentius. De thema's van deze bijeenkomst waren 'elkaar ontmoeten' en 'biodiversiteit'. Een spreker maakte bewoners alert op wat bewoners zelf kunnen doen aan het verbeteren van biodiversiteit in hun woonomgeving. Door intensiever contact met onze actieve bewoners, hebben we een goed overzicht van alle bewoners die zich willen inzetten voor hun eigen woonomgeving. We blijven nieuwe bewoners benaderen om zo nog meer bewoners te enthousiasmeren zich ook aan te melden als actieve bewoner. We zien dit jaar dan ook een stijging van het aantal actieve bewoners ten opzichte van 2021. We kunnen op deze manier beter inspelen op wensen en behoeftes van onze bewoners, omdat we nog beter weten wat er speelt in ons buurten en wijken. Ook in 2022 zetten we een enquête uit bij alle bewonerscommissies en actieve bewoners om te onderzoeken hoe bewoners de samenwerking ervaren. De uitkomsten van die enquête nemen we mee in 2023, om de samenwerking verder te verbeteren.

Vroegsignalering

In Breda werken de drie corporaties en maatschappelijk werk al jaren samen op het gebied van schuldhulpverlening. In 2018 startten wij met 'Vroeg Eropaf Breda'. De werkwijze is in 2021 zelfs landelijk verplicht gesteld. In 2022 stonden we stil bij het doorontwikkelen van de samenwerking met de pilot 'Wakkerschudders'. Het doel van deze pilot is om de samenwerking binnen Breda op het gebied van schuldhulpverlening te verbeteren en te vernieuwen. Begin 2023 vindt de evaluatie plaats.

Resultaten diensten aan WMO, statushouders en MO-ers

Binnen de Wet Maatschappelijke Ondersteuning; in 2022 voerden wij 12 (2021: 22) individuele WMO-aanpassingen in onze woningen uit en 32 (2021: 21) kleine aanpassingen tegen huurverhoging. In 2022 zette Laurentius zich ook maximaal in voor nieuwkomers in Nederland. We leverden een bijdrage aan de jaarlijkse gemeentelijke taakstellingen voor het huisvesten van statushouders. Met positief resultaat: we hebben 114 personen gehuisvest in 35 van onze woningen in Breda. In de gemeente Alphen-Chaam hebben we in totaal 5 personen gehuisvest in 1 woning.



In Breda maakte Laurentius ten slotte ook nog afspraken over het huisvesten van 'uitstromers' uit de Maatschappelijke Opvang (MO-ers): in 2022 leverde Laurentius hiervoor 17 woningen. Dit is iets minder dan voorgaande jaren, maar dat komt door de toename van statushouders. Dit is in overleg gegaan met onze ketenpartners en de Huurderskoepel.

Overlastdossiers

Soort overlast	Overloop 2021	Aangemeld 2022	Totaal
Overlast	113	41	154
MO-contract	25	17	42
Onjuiste bewoning	21	15	36
Criminaliteit	17	8	25
Juridische procedure	13	15	28
Totaal	189	96	285

In de tabel staan de overlastdossiers die in 2022 in behandeling zijn geweest en de nog openstaande dossiers van 2021. We behandelden in 2022 in het totaal dus 285 dossier.

Incasso

Het jaar 2022 stond in het teken van de energie-armoede en dat is helaas ook terug te zien in de cijfers bij incasso. Mede vanwege de toename van de huurachterstanden, is de werkgroep energie-armoede in het leven geroepen, ook zijn we soepel omgegaan met betalingsregelingen.

Incasso	2022	2021
Huurachterstand woningen (incl. MOG en ZOG)	1.68%	1.35%
Huurachterstand BOG	0.40%	0.29%
Huurachterstand Overig (bergingen, garages, parkeerplaatsen, kasten, motorstalling)	1.23%	0.57%
Huurachterstand al het vastgoed	1.56%	1.25%
Aangezegde ontruiming na vonnis (aantal)	9	22
Daadwerkelijke ontruiming (aantal)	4	9

Het aantal ontruiming was lager dan 2021. We streven dan ook naar zo min mogelijk ontruiming. In 2022 ontruimden we één bewoner op basis van huurachterstand. We hadden in 2022 drie keer een ontruiming op basis van overlast. Dit is een dalende trend die we graag zo voortzetten.



We voeren onze processen standaard en digitaal uit waar het kan en persoonlijk en op maat waar het moet.

Om meer ruimte te hebben voor maatwerk en persoonlijk contact, moeten we de processen die zich goed lenen voor digitalisering ook digitaal aanbieden.

In 2022:

- Zijn we vervroegd door de digitale aanval overgestapt naar werken in 'the cloud';
- Legden we weer nieuwe en bestaande processen vast in ons processysteem;
- Hebben we een nieuwe functie toegevoegd aan ons functiehuis, te weten medewerker digitalisering en interactieve communicatie;
- Werkten we door 'de procesfabriek' aan het verbeteren van onze processen.
- Verstuurden we ons bewonersmagazine digitaal (digitale nieuwsbrieven)

Belangrijkste resultaten

- We creëerden meer duidelijkheid voor onze bewoners (wederom afname van de inkomende calls en afname van het aantal klachten);
- We werkten met een incassosysteem dat meer klantwaarde biedt;
- Team sociaal beheer had een verbeterde bereikbaarheid en betrokkenheid bij onze bewoners (meer huisbezoeken en meer actieve bewoners);
- We waren actief bezig met het tegengaan van ondermijning en hebben onze werkwijze rondom onrechtmatige bewoning herzien.

Wat kan beter

- We kunnen beter in beeld brengen wat voor de belangrijkste klantvragen realistische en klantgerichte doorlooptijden zijn;
- De doorlooptijd van een schriftelijke reactie op vragen verkorten en minder schommelingen daarin. Hier willen we nog meer grip op krijgen;
- Door de digitale aanval op onze systemen zijn niet alle leefbaarheidsactiviteiten uitgevoerd in 2022;
- De tevredenheidscijfers van bewoners zijn met 0,2, 0,1, 0,5 en 0,3 gedaald ten opzichte van 2021, dit is een aandachtspunt;
- We willen dat onze bewoners meer gebruik van het klantportaal. Momenteel wordt het klantportaal nog onvoldoende ingezet, ook voldoet dit niet helemaal aan onze wensen. Het klantportaal wordt momenteel ontwikkeld door onze leverancier, we werken nauw samen om dit te optimaliseren. Met de komst van het vernieuwde portaal verwachten we meer gebruikersgemak voor de bewoners.
- Digitaal huurcontract tekenen stond op de planning, door de digitale aanval is dit project vertraagd. In 2023 wordt dit weer opgepakt.

3. WOONGELUK



Ties Teeuwen, adviseur vastgoedsturing: "Bewoners die de huur goed kunnen betalen en genoeg geld overhouden om in andere noodzakelijke levensbehoeften te kunnen voorzien. In leefbare buurten, met schone en hele complexen. Dát is onder andere woongeluk voor ons."

Inleiding

De bronzen medaille is voor woongeluk. Laurentius heeft een maatschappelijke taak als het gaat om een goede woon- en leefomgeving voor onze bewoners. We gunnen ze een echt thuis. Thuis is letterlijk waar je je op je plek voelt, op je gemak, in de buurt en omgeving die bij je past. Een thuis geeft een gevoel van veiligheid en rust. Thuis is een basis voor mensen om zich verder te kunnen ontwikkelen en betekent voor iedereen iets anders. We kunnen aan dit thuis bijdragen door het realiseren van een schoon, heel en veilig onderkomen en door hier samen met bewoners en medewerkers aan te werken. Bij woongeluk focussen we ons op de volgende resultaten:

- Laurentius vergroot de beschikbaarheid van haar woningen;
- Laurentius behoudt voldoende betaalbare huurwoningen;
- Laurentius verhuurt woningen die comfortabel zijn;
- Samen met bewoners en samenwerkingspartners hebben we belang bij goede, leefbare buurten.

Laurentius vergroot de beschikbaarheid van haar woningen

Ons doel is dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor huishoudens die willen starten op de woningmarkt en voor huishoudens die willen doorstromen naar een andere woning. Woongeluk betekent ook dat woningzoekenden niet te lang op een woning hoeven te wachten en dat we voldoende woningen per doelgroep beschikbaar hebben. In 2022 was de druk op de sociale huursector onverminderd hoog. De redenen waren de groei van onze doelgroep, de regelgeving voor passend toewijzen en de achterblijvende nieuwbouw. De gemeente Breda heeft wel een inhaalrace ingezet als het gaat om nieuwbouw. Samen met projectontwikkelaars en corporaties worden alle kansen gezien en zo mogelijk benut. De Alliantie-partijen in Breda hebben de afspraak vastgelegd om 1200 sociale huurwoningen te realiseren, dan wel in harde plannen¹ te hebben, in de periode 2019 t/m 2022. Het doel om 1.200 sociale huurwoningen te bouwen is ruimschoots gehaald: 1.477. Daarvan zijn er 875 opgeleverd en zitten ruim 600 in de planning. Helaas zijn slechts 123 van de opgeleverde sociale woningen in portefeuille van de corporaties terecht gekomen². De andere sociale huurwoningen zijn dan ook niet volkshuisvestelijk geborgd en de kans is reëel dat de woningen niet voor de sociale doelgroep behouden blijven. Laurentius hoopt met het nieuwbouwproject Eureka in Breda in 2024 38 betaalbare sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Ook is Laurentius met de gemeente Breda in gesprek over mogelijkheden om in 2023 tijdelijke woningen – project Stadionstraat - tot ontwikkeling te brengen. Daarnaast is een bieding voorbereid (en uitgebracht op 27 februari 2023) op 180 woningen van Mooiland in Breda en Chaam met het doel de woningen te behouden voor de sociale huur. Verder zijn diverse projecten in voorbereiding (haalbaarheidsonderzoek), zoals Nobelstraat en Zilverhof in Breda en sloop/nieuwbouw in Galder.

¹ door gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan én harde afspraken (=IOK/KAO aan ten grondslag) over afname door een corporatie

² De corporaties hebben 123 woningen opgeleverd en 388 woningen in harde plannen, in totaal dus 511 (43% van de opgave).



Woonruimteverdeling Klik voor Wonen

Sinds de oprichting in 2010 is Klik voor Wonen uitgegroeid tot hét regionale systeem voor woonruimtebemiddeling voor ruim 83.000 woningen. Met dit systeem bedienen we woningzoekenden in 20 gemeenten in Brabant, zo ook in 2022. Laurentius biedt via Klik voor Wonen niet alleen sociale huurwoningen, maar ook koopwoningen en woningen in de vrije sector aan. Voor studenten is er een speciale website: Klik voor Kamers. Op deze manier zijn we de verschillende doelgroepen op de woningmarkt maatwerkgericht van dienst en zorgen we voor een optimale doorstroming. De woningcorporaties achter Klik voor Wonen zijn: Laurentius, WonenBreburch, Alwel, Thuisvester, Woonvizier en Woonkwartier. Daarnaast zijn er organisaties die niet deelnemen in Klik voor Wonen, maar wel hun woningen aanbieden via Klik voor Wonen, zoals Mooland en Avoord. In 2021 schreven de corporaties verbonden aan Klik voor Wonen een nieuw strategisch plan voor stichting Klik voor wonen.

Het aanbieden van woningen in Breda via Klik voor Wonen ging in 2022 via de volgende modellen:

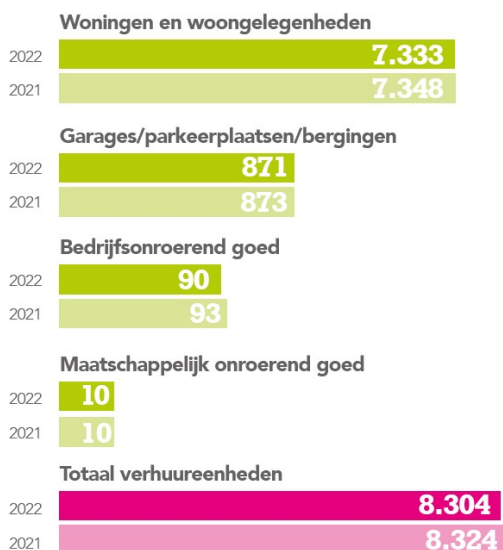
- Aanbodmodel: zelf reageren, toewijzing op basis van inschrijfduur;
- Direct te huur: wie als eerste reageert, krijgt de woning;
- Lotingmodel: zelf reageren, iedereen heeft gelijke kans;
- Koopmodel: zelf reageren, kansen worden bepaald door financieringsmogelijkheid;
- Bijzonder aanbod model: maatschappelijke partners kunnen zelf reageren op woningen voor hun cliënten.

Het aanbieden van studentenkamers via Klik voor Kamers ging in 2022 via de volgende modellen:

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

Meer informatie over de cijfers van Klik voor Wonen: in de bijlage van dit jaarverslag op pagina 158.

Verhuureenheden





Gewogen verhuureenheden per 31-12-2022

	Nominaal	Factor	Gewogen
Woningen en woongelegenheden	7.333	1	7.333
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	871	0,2	174
Bedrijfsonroerend goed	90	1	90
Maatschappelijk onroerend goed	10	2	20
Totaal	8.304		7.617

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

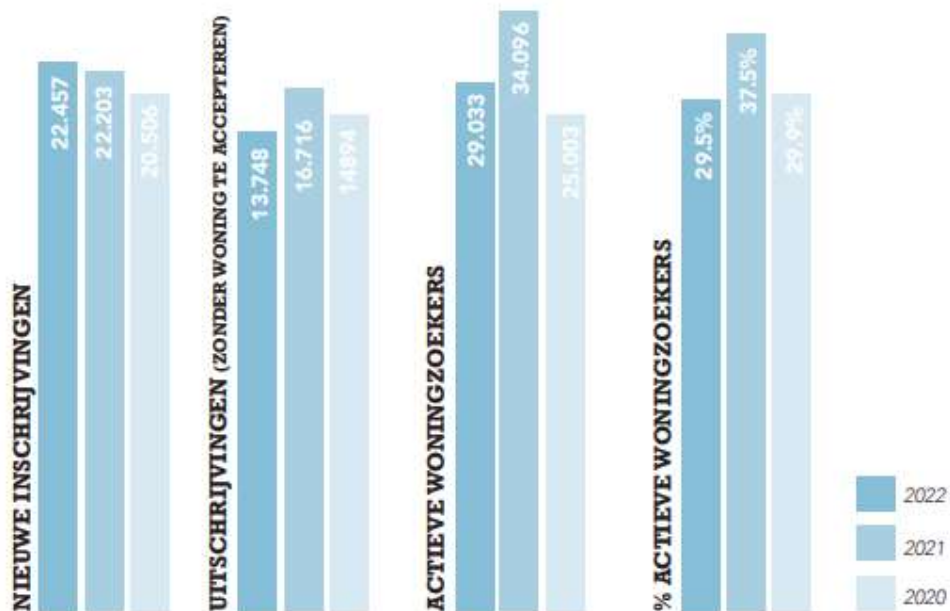
Mutaties woningen

Mutaties	2022	2021	2020
Mutatiëgraad (ex. Nieuwbouw)	6	7,1	6,7
Leegstandsgraad	0,6	0,7	0,6

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

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

Woningzoekenden bij Klik voor Wonen





Verhuringen in 2022 (woningen en kamers)

	Breda	Alphen-Chaam	Totaal
Woningen	399	12	411
- waarvan sociaal ^[3]	332	12	344
- waarvan vrije sector ^[4]	67		67
Studentenkamers	31		31
Totaal	430	12	442

Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot € 763,47) in 2022

	Totaal	Inkomen 1p. hh tot € 40.765,- Inkomen 2+p.hh tot € 45.014	Inkomen boven € € 40.765,- of € 45.014
Breda	359*	337 93,90%	22 6,10%
Alphen-Chaam	12	11 91,70%	1 8,30%
Totaal	371	348 93,80%	23 6,20%

*328 via Klik voor Wonen + 31 via Klik voor Kamers

Huisvesting statushouders (aantallen personen)

Gemeente	Doel Laurentius	Realisatie Laurentius
Breda	111	114
Alphen-Chaam	4	5

Betaalbaar woongeluk

Europese regelgeving

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 40.765,- voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022). De Europese richtlijn is door Nederland voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties als volgt vertaald:

- Woningcorporaties moeten ten minste 92,5% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen (tot € 763,47) aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen onder deze inkomensgrenzen;
- Maximaal 7,5% van de vrijkomende sociale woningen mogen woningcorporaties vrij (daarboven) toewijzen.

Laurentius voldoet met 93,8% aan de voorgeschreven richtlijn.

Woongeluk betekent dat bewoners de huur goed kunnen betalen en genoeg geld overhouden om in andere noodzakelijke levensbehoeften te kunnen voorzien. Laurentius streeft daarom naar een ruim aanbod van betaalbare woningen. Het huurprijsbeleid van Laurentius sluit aan bij de vraag naar betaalbare huurwoningen van onze primaire en secundaire inkomensdoelgroepen (= doelgroep van beleid). Laurentius komt haar afspraken na over het behouden van voldoende betaalbare



huurwoningen, zowel in de gemeente Breda als in de gemeente Alphen-Chaam. Deze afspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met beide gemeenten, collega-corporaties en de huurdersorganisaties. Hierbij moet gezegd dat de afspraken waarschijnlijk ambitieuzer zouden zijn geweest als Laurentius een gezondere financiële positie had. We houden in Breda 4.500 woningen goedkoop tot betaalbaar en in Alphen-Chaam 170 woningen.

Uit de tabellen in hoofdstuk 6 over de Voortgang doelstellingen Portefeuillestrategie 2021-2025 blijkt dat de betaalbaarheid van de woningvoorraad van Laurentius in 2022 goed is. Dat is nog het gevolg van de eenmalige huurverlaging in 2021. Destijds zijn veel huren verlaagd tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Door de huuraanpassing per 1 juli 2022 zijn de huren verhoogd en komen deze weer veelal boven de aftoppingsgrens uit. Daardoor zien we in 2022 een verschuiving van het aantal betaalbare woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens naar de hogere huurprijsklassen.

Als we de voorraad sociale huurwoningen van Laurentius op 31 december 2022 toetsen aan de prestatieafspraken die we met de gemeente Breda en Alphen-Chaam maakten over de ontwikkeling van onze woningvoorraad, dan constateren we in de gemeente Breda een tekort aan goedkope woningen, betaalbare woningen tot de 1e aftoppingsgrens en bereikbare woningen en een overschot aan betaalbare woningen tot de 2e aftoppingsgrens. In de gemeente Alphen-Chaam zien we een overschot aan betaalbare woningen en een tekort aan bereikbare woningen. In de prestatieafspraken met de gemeente Alphen-Chaam worden de betaalbare woningen niet gesplitst in betaalbare woningen tot de 1e en 2e aftoppingsgrens.

Met de portefeuillestrategie realiseerden we een verdere toename van het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep. In 2022 wezen we 72,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan huishoudens uit de primaire doelgroep. We leverden daarmee onze bijdrage aan de volumeafspraken binnen de Alliantie in Breda. Laurentius voldeed aan de 95%-norm voor passend toewijzen, monitorde de slaagkansen van de primaire doelgroep en monitorde de huursomstijging. Met de huuraanpassing per 1 juli 2022 was de huursomstijging voor de voorraad zelfstandige gereguleerde huurwoningen 2,07%. De huurstijging van de geliberaliseerde woningvoorraad (2,4%) hield Laurentius binnen de opgelegde norm van inflatie + 1% = 3,3%.

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 2022: €24.075 voor eenpersoons huishoudens, €32.675 voor meerpersoons huishoudens beneden de AOW-leeftijd en €32.550 voor meerpersoons huishoudens 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 2022 voor een- en tweepersoons huishoudens € 633,25, voor drie- en meerpersoons huishoudens € 678,66. 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 0 niet-passende toewijzingen. Met 0 niet-passende toewijzingen op een totaal van 270 potentieel huurtoeslaggerechtigde



nieuwe bewoners voldoet het percentage passende toewijzingen in 2022 aan de norm met 100% (bron: Dynamics Empire).

Laurentius verhuurt woningen die comfortabel zijn

Laurentius werkte in 2022 aan comfortabel woongeluk: de woningen zijn schoon, heel en veilig en van goede kwaliteit. De technische staat van het casco en van de badkamer, keuken en toiletten (BKT's) is over het algemeen goed. In 2022 zijn de badkamers in ons complex aan de Adriaan van Bergenstraat vervangen. De woningen hebben een energie index die correspondeert met energielabel B, waardoor de energielasten goed beheersbaar zijn en het binnenklimaat zo is te regelen dat het wooncomfort optimaal is. De risico's rond asbest en brandveiligheid zijn zoveel mogelijk beperkt zodat bewoners veilig in hun woning kunnen wonen.

Comfortabel en beschikbaar woongeluk

We kunnen weer investeren in nieuwbouw, al blijft onze bijdrage aan nieuwbouw de komende jaren nog beperkt. In onze portefeuillestrategie rekenden we voor de komende vijf jaar minimaal 42 nieuwbouwwoningen in, waarbij we de eerste vier woningen vanaf 2022 opleveren. We verwachten tot 2030 417 (uitbreidings-)nieuwbouwwoningen te realiseren, het grootste deel daarvan realiseren we na 2025. We werkten in 2022 aan de voorbereiding van de sloop/nieuwbouw van vier woningen in Galder en aan 38 nieuwbouwwoningen in het project Eureka. Dat leidt tot start van de bouw en ingebruikname van 38 woningen in respectievelijk 2023 en 2024. Vanwege de Nationale Prestatieafspraken en het gemeentelijke Bestuursakkoord, streven we naar een totale productie van 150 nieuwbouwwoningen per jaar. Om dat voor elkaar te krijgen zijn grondposities nodig, we zijn daarom volop in gesprek met gemeente en ontwikkelaars om die doelstelling te bereiken. In 2022 werkten we veel aan onze zichtbaarheid en aan het opbouwen van relaties zowel op gemeentelijk niveau, als op het vlak van aannemers/ontwikkelaars en beleggers. We voerden meerdere verkennende gesprekken. De verkenning voor de overname van bezit van een collega-corporatie en de realisatie van tijdelijke woningen zijn hiermee de projecten met de grootste aantallen.

Onderhoud

De keuze voor het in 2022 uitgevoerde onderhoud maakten we aan de hand van deze criteria:

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

Bij planmatig onderhoud en contractonderhoud (PO) ging het initiatief uit van Laurentius. Bij dagelijks onderhoud (DO) waar reparatie- en mutatieonderhoud onder valt, ging het initiatief uit van onze bewoners. Bij investeringen ging (net als bij PO en CO) het initiatief uit van Laurentius. Met de investeringsprojecten geven we invulling aan de strategische doelstellingen zoals verwoord in het ondernemingsplan en portefeuillestrategie. Dat doen we door vastgelegde processen en het beleggen van de rol van assetmanagement.



Planmatig onderhoud (PO)

Planmatig onderhoud voerden we in 2022 uit op basis van de NEN 2767 (1/3 van het bezit), alsmede de doelstellingen vanuit het ondernemingsplan. In 2022 voerden we PO uit aan de hand van de volgende leidende principes:

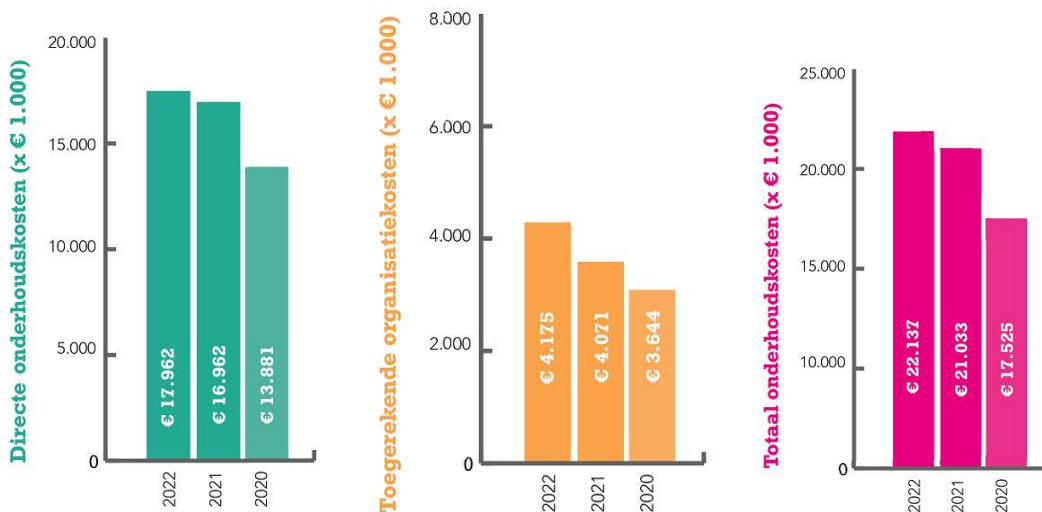
1. Alle woningen zijn onderhouden zodat ze schoon, heel en veilig zijn;
2. Tot 2024 (ondernemingsplan) is het doel de conditiescore van 2,0 te handhaven. Op dit moment bedraagt de conditiescore 2,07. We richtten ons in 2022 wederom op de verbetering van het casco van de complexen die een conditiescore 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.
4. Tijdens de natuurlijke onderhoudsmomenten is er aandacht voor verduurzaming en voor het terugdringen van energieverbruik.

Uit de grafieken hieronder blijkt dat de onderhoudslasten de afgelopen jaren aan het stijgen zijn. Dit wordt met name veroorzaakt doordat Laurentius meer financiële ruimte beschikbaar heeft die mede ingezet wordt om achterstanden in onderhoud in te halen en woningen bij mutatie op te knappen, denk aan nieuwe badkamer, keuken en toilet. Daarnaast zijn de bouwkosten flink gestegen.

Dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud) (DO)

In 2022 voerden we het DO 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 en BKT. De verkoopprijs stemden we hierop af of de verkoopmakelaar kreeg hierin onderhandelingsruimte;
3. We volgden bij mutaties de richtlijn kwaliteitseisen mutatiewoningen die in samenwerking met de Huurderskoepel tot stand kwam. Heel en Veilig is de standaard. Bij nagenoeg elke mutatiewoning voerden we een elektrakeuring uit.



Bron: dynamics empire



Brandveiligheid

Laurentius voerde in 2022 een actief beleid rondom brandveiligheid. Dit deden we in samenwerking met de gemeente, de brandweer en brandexpertisebureau Brafon. In 2022 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). Daarbij plaatsten we 5.000 rookmelders in 2022 (ter aanvulling op de 7.000 geplaatste in 2021). Hiermee voldoen we aan de eis om halverwege 2022 onze woningen te voorzien van een rookmelder. Ook gaven we invulling aan het brandveiligheidsbeleid door het uit te werken en deels te implementeren. Aan de hand van de prioriteitenlijst van het brandveiligheidsbeleid voeren we sinds 2022 het projectmatig aanbrengen van bouwkundige verbeteringen voor brandveiligheid uit.

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 de nieuwe partner gingen we in 2022 voor meerdere verduurzamings- en nieuwbouwprojecten een langere termijnsamenwerking aan. Dit zal bijdragen aan een hogere klanttevredenheid en verbetering van onze woningportefeuille. Ander voordeel hierbij is dat we het risico van toenemende ontwikkel- en bouwkosten en de beperkte beschikbaarheid van aannemers verminderen.

Rode draad bij selectie van onze onderhoudspartners zijn:

- 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 partners.

Met de vaste contractaannemers in ons dagelijks onderhoud voerden we in 2022 periodieke evaluatiegesprekken om samen steeds beter te worden.

Samen met bewoners en samenwerkingspartners hebben we belang bij goede en leefbare buurten

We streven er naar dat al onze woningen liggen in aantrekkelijke, leefbare en veilige buurten. Bewoners ervaren zo min mogelijk overlast en burens helpen elkaar bij het oplossen van dagelijkse problemen en overlast. In 2022 werkten we aan leefbare buurten door woonfraude te bestrijden, ondermijningssignalen door te geven aan de politie en geld beschikbaar te hebben voor leefbaarheids- en tuinprojecten. Ook voerden we buurt- en woongebouwonderzoeken uit daar waar de leefbaarheid in het gedrang kwam.

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 werkten wij intensief samen om onze doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren. De visie op onze samenwerking met belanghouders uit het ondernemingsplan 2021-2024 brachten we in 2022 op verschillende manieren in beeld. Op de volgende pagina's geven we een nadere toelichting.



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 op de thema's organisatie en samenwerking, beschikbaarheid en betaalbaarheid, nieuwbouwpoging, 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. Met het oog op de gewenste transformatie van sommige wijken en buurten initieerden we met elkaar het project Transformatieopgave wijken en buurten. Dat project moet resulteren in een afwegingskader voor beslissingen over veranderingen in de woningvoorraad op wijk- en buurniveau. Eind 2022 was voor de wijk Breda Noord de transformatieopgave in concept gereed. In 2023 volgen nog vijf wijken.

In het najaar 2022 is een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd en is op regionaal niveau gewerkt aan een regionale woondeal. Die zal begin 2023 gereed zijn voor ondertekening door betrokken gemeenten en woningcorporaties. Het woningmarktonderzoek en de woondeal zullen richting geven aan de in 2023 te bepalen veranderopgave voor Breda. Die zal de kapstok vormen voor de nieuwe woonvisie, nieuwe prestatieafspraken en de samenhang van gewenste transformaties op het niveau van wijken en buurten. Ook onderzochten we de mogelijkheid van een nieuw buurtpunt in de wijk Haagse Beemden en werkten we aan klimaatadaptatiemaatregelen om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de biodiversiteit.

Ondermijning is een onderwerp dat de werkgroep Veiligheid vorig jaar oppakte. Er was een bijeenkomst voor professionals waarin ze zijn meegenomen om ondermijningssignalen te herkennen. Ook werkten we aan het convenant Woonfraude wat in 2023 zal worden ondertekend en waar we samen met de gemeente en andere ketenpartners intensiever gaan samenwerken om onrechtmatige bewoning tegen te gaan.

In 2022 gaven we samen met de gemeente Breda de gezamenlijke huurderskoepels en de collega-corporaties het programma 'Verbeter Breda' verder vorm. Het programma Verbeter Breda werkt aan gelijkere kansen, waar je ook opgroeit in Breda. Binnen één generatie willen we dat realiseren in de stad. In 2040 moet iedereen voldoende kansen kunnen pakken om zelf zijn leven waardevol in te richten. Daarbij staat wonen, school en inkomen centraal. Inwoners, scholen, bedrijven, politie, woningcorporaties, zorg- en welzijn, gemeente en het rijk werken zo samen aan een blijvend beter Breda. Het afgelopen jaar is er hard gewerkt aan het Pact van Breda, deel 3. In dit Pact deel 3 staan concrete acties benoemd, zodat de gestelde doelen in 2040 worden behaald. Het Pact deel 3 wordt in april van 2023 ondertekend. Daarna gaan we concreet met de inwoners van Breda en ketenpartners aan de slag.

Afspraken gemeente Alphen-Chaam

In 2022 is in goed overleg met de gemeente Alphen-Chaam en de Huurderskoepel Laurentius afgesproken de prestatieafspraken 2021 voorlopig te continueren. De redenen daarvoor waren: gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 en coalitievorming in de periode daarna, en de behoefte om eerst nieuw regionaal woningmarktonderzoek uit te laten voeren en een nieuwe woonvisie te maken. In 2023 willen partijen komen tot een nieuw prestatieafsprakenkader, gebaseerd op een nieuwe woonvisie. Die is voor de komende 4 jaar, en gaat over onder andere nieuwbouw, passend toewijzen, woningverkoop en de huisvesting van statushouders.



Samenwerking zorgaanbieders

Ook in 2022 werkte onze adviseur wonen, welzijn en zorg intensief samen met diverse zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten over onderwerpen die de thema's wonen, welzijn en zorg raken. Samen met zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten brachten we ook in 2022 diverse knelpunten in kaart en gingen we op zoek naar passende oplossingen. We zien dat maatschappelijke ontwikkelingen als vergrijzing, eenzaamheid, meer alleenstaanden, langer zelfstandig thuis wonen, bezuinigingen in zorg en welzijn en veranderingen in de WMO gevolgen hebben voor sommige bewoners. We signaleren deze problemen en samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartijen zoeken we naar passende oplossingen. Zo werkten we in 2022 samen met deze partijen om de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang op te kunnen vangen in de gehele regio. In 2021 stelden we met elkaar de onderbouwde aanname hiervoor op alsmede een convenant. Dit proces is in 2022 verder uitgewerkt. Samen met zorgorganisaties en corporaties brengen we in beeld in hoeverre het vastgoed in Breda aansluit bij de behoeften van ouderen die langer zelfstandig thuis wonen of andere bewoners met een hulpvraag. Door onze intensieve samenwerking met zorgpartijen kennen we elkaars visies rondom (zorg)vastgoed. We hebben daarmee de mogelijke scenario's rondom (zorg)vastgoed in beeld. In 2022 leverden we opnieuw een bijdrage aan de kerngroep en bijeenkomsten van Wonen met Gemak. De pilot 'Onder de Pannen' is gestart en verlengd met een jaar. Ook onderzochten we of we een soort gelijk project voor studenten kunnen starten. In 2023 gaan we hiermee verder.

Betrekken belanghouders gemeenten 2022

- 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 (UVG) (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);
- Overleg afdeling Wmo (adviseur WWZ);
- Projectgroep Energie Breda;
- Statushouderoverleg gemeenten en corporaties Breda (teamleiders verhuur);
- Politie, wijkagenten;
- Brandweer;
- Gemeentelijke kredietbank.

Betrekken belanghouders woningcorporaties Alwel en WonenBregburg 2022

- Overleg Managers Wonen Breda (OMW);
- Directeurenoverleg Breda (de drie Bredase corporaties);



Betrekken belanghouders wonen en zorg 2022

- Bestuurlijk OGGZ overleg (overleg geestelijke gezondheidszorg) (directeur-bestuurders);
- Bestuurlijk overleg zorg en wonen (directeur-bestuurders);
- 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 WonenBredburg) en vertegenwoordigers van de gemeente Breda (maatwerkadviseur).

Betrekken belanghouders wonen en welzijn 2022

- 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
- Overleg Verbeter Breda;
- Partneroverleg Zorg- en Veiligheidshuis Baronie Breda;
- Regionaal huisvestingsnetwerk beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Belangrijkste resultaten

- Start project Transformatieopgave wijken en buurten;
- Structureel overleg voerden we met alle zorgaanbieders;
- Actief beleid voerden we rondom brandveiligheid samen met de gemeente en brandweer;
- Actieve rol in de Alliantie projectgroepen Samenwerken in de wijk, Wonen en Zorg, Nieuwbouw, Duurzaamheid, Betaalbaarheid en beschikbaarheid en Veiligheid;
- Vervolg Verbeter Breda;
- We zijn gestart met één team Hoge Vucht.

Wat kan beter

- Een goede opdrachtverstrekking aan- en goede afstemming tussen verschillende werkgroepen van de Alliantie;
- Meer inzet om ondermijning tegen te gaan;
- Het tijdig meenemen en voorlichten van de Huurderskoepel bij beleidsvoornemens;
- Proactief werken aan de leefbaarheid in wijken en buurten.



4. EEN WENDBARE ORGANISATIE



Marjolein de Boer, adviseur organisatie en ontwikkeling: "2022 was voor ons onverwacht een test op onze wendbaarheid. De digitale aanval op onze systemen, maakte dat we van de ene op de andere dag, moesten improviseren om onze dienstverlening zo goed als mogelijk te kunnen realiseren. Trots om te zien hoe we dit samen voor elkaar krijgen en wat onze mensen in huis hebben aan kwaliteiten."

De organisatiedoelen van de laatste twee resultaatgebieden 'een wendbare organisatie' en 'volgend in digitalisering en technologie' ondersteunen ons vooral bij het behalen van de doelen uit de eerste drie resultaatgebieden. De komende jaren ontwikkelen we ons tot een wendbare organisatie met oog voor onze bewoners. We kennen de wensen van onze bewoners en spelen hier zoveel mogelijk op in. Goed contact met de bewoners en het organiseren van feedback zijn van belang om klantgericht te werken. We focussen ons op het creëren van een energiek verbeterklimaat waarin we een verdere professionaliseringslag maken.

We richten ons op de volgende focuspunten:

- Een lerende organisatie met een energiek verbeterklimaat;
- Onze medewerkers zijn klantgericht;
- We stimuleren diversiteit.

Lerende organisatie met een energiek verbeterklimaat

Het afgelopen jaar maakten we met onderstaande onderwerpen weer een mooie stap.

- Medewerkers klaar voor de toekomst;
- Samenwerking;
- Van functies naar rollen;
- Ontwikkelgesprekken;
- Moreel kompas.

Medewerkers klaar voor de toekomst

In 2022 sloot Laurentius zich aan bij de Corporatie Academie, een online leerplatform, voor woningcorporaties. We maakten een selectie uit het enorme aanbod aan klassikale en online trainingen voor onze medewerkers beschikbaar en maakten leerlijnen gebaseerd op onze resultaatgebieden. Zo kan iedere medewerker zichzelf scholen om een bijdrage te leveren aan ons ondernemingsplan. We zien dit terug in een groei in het opleidingsbudget.

We startten met het beschikbaar maken van trainingen gericht op digitale vaardigheden, omdat we in 2022 overstapten naar office 365. Deze leerlijn past binnen het vijfde resultaatgebied: volgend in digitalisering en technologie. Op basis van een digitale scan kunnen medewerkers zich gericht bijscholen om hun digitale vaardigheden up-to-date te houden. Ook volgen zij een e-learning op het gebied van informatiebeveiliging en gezond (thuis) werken.

Een tweede leerlijn die we uitwerkten is passende dienstverlening. We gaven een leerlijn vorm gericht op schriftelijke bewonerscommunicatie. Deze training is in 2022 ingekocht, maar voeren we in 2023 uit. De vertraging komt door de digitale aanval op onze systemen. Twee teams verbeterden hun technisch Engels (passende dienstverlening). Team vastgoed volgde een training over natuurwetgeving (eerste resultaatgebied werken aan duurzaam wonen). Twee teams leerden om veilig te werken op hoogte. Een ander team volgde gezamenlijk een training gericht op het herkennen en aanpakken van woonfraude (derde resultaatgebied woongeluk).



Verschillende individuele medewerkers volgden trainingen, zoals een opleiding VVE beheer, sociaal projectbegeleiding en vastgoedontwikkeling of hielden hun kennis op peil rondom wetgeving.

Opleidingskosten (x € 1.000)



Op het gebied van werken aan duurzaam wonen, ons eerste resultaatgebied, verbeterden we de kennis van team vastgoed en een deel van dagelijks onderhoud op het gebied van natuur wet- en regelgeving.

Samenwerking

We werkten aan de samenwerking tussen teams. We gaven samen met alle medewerkers betekenis aan onze collega-beloften. Dit zijn beloften aan elkaar om te zorgen dat onze samenwerking verder verbetert. Ieder team werkte uit wat de collega- beloften voor hen inhielden en presenteerde dit op een leuke creatieve manier aan collega's. De leidinggevenden bij Laurentius doorleven de collega-beloften door deze 1 keer per 2 maanden vast te pakken rondom een actueel thema. Hierdoor houden we de collega-beloften en de toepassing ervan scherp op het vizier.

Samenwerking binnen teams



In 2019 voerden we de eerste meting uit. Dit jaar hebben we de voortgang van de samenwerking opnieuw gemeten.

We zien een stijging in de samenwerking binnen teams. We zijn veel krachtiger geworden in samenwerking, we weten elkaar makkelijker te vinden (ook op momenten dat het minder goed gaat), we zoeken elkaar meer op, leren van fouten en hebben vooral plezier in het werk. We zijn erg trots dat we dit samen met elkaar realiseerden.

Van functies naar rollen

Om meer wendbaar te kunnen zijn en dus nog beter te kunnen inspelen op wat de omgeving van ons vraagt, gaan we over naar een andere interne structuur, namelijk van functieprofielen naar een rollenmodel. Dit geeft meer ruimte om te werken vanuit de competenties en kwaliteiten. Dit betekent dat we in 2023 afscheid nemen van meer dan 50 functies naar maximaal 10 rollen. Om deze overgang mogelijk te maken actualiseerden we de huidige functiebeschrijvingen en -indelingen om in 2023 de overgang te kunnen realiseren.



Ontwikkelgesprekken

Door de overgang van functies naar rollen zijn we meer wendbaar en ontstaat er meer ruimte om ontwikkeling vorm te geven. Dit ondersteunden we door onze HR gesprekken om te vormen naar ontwikkelgesprekken. Deze gesprekken zijn nog meer gericht op (persoonlijke) ontwikkeling en reflectie. De regie ligt nu echt bij de medewerker.

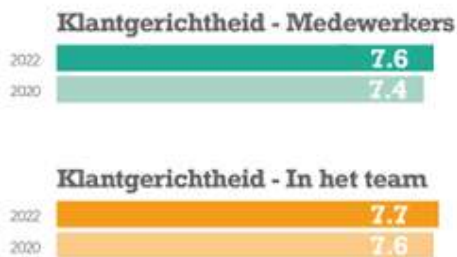
Moreel kompas

We vinden het belangrijk dat iedere medewerker in staat is om gefundeerde beslissingen te kunnen maken in het werk. Dit vraagt een gezamenlijk moreel kompas. Deze is in 2021 opgesteld door onze directeur-bestuurder en in 2022 afgestemd met managementteam (25 januari) en raad van toezicht (22 februari). We startten door een moreel beraad te organiseren met alle leidinggevenden bij Laurentius. Op basis van deze ervaring rollen we dit verder uit in 2023.

Onze medewerkers zijn klantgericht

In de organisatie werken we continu aan het op een goede manier inrichten en borgen van processen met aandacht voor bewoners. Het afgelopen jaar werkten we onder andere aan de inrichting van onderstaande processen.

- Ontwikkelen investeringsprojecten;
- Incassoproces;
- Oprichten, besturen en beheren VvE;
- Beheren bewonerscommissie.



Bron: Medewerkersonderzoek Effactory

Ook startten we in 2022 weer diverse Procesfabrieken (verbetertrajecten). Die lopen momenteel nog en ronden we af in 2023. Enkele voorbeelden:

- Afhandelen klantvraag - we onderzoeken in welke mate we onze klantbeloften nakomen en waar de verbeterpunten liggen. We realiseren de verbeteringen en zorgen voor een betere grip op het proces;
- Actualiseren vastgoedkenmerken - hierbij werken we aan een nog betere data-kwaliteit van onze woningkenmerken, zodat we op basis van de juiste gegevens beslissingen nemen.



Samen bereiken we meer

U krijgt van ons de aandacht die bij u past en op de manier die bij u past. Via e-mail, klantportaal, telefonisch of via persoonlijk contact.

We denken met u mee en u denkt met ons mee.

Uw mening vinden we belangrijk. Want hier leren we van.

#klantbeloften

U voelt zich serieus genomen en gehoord

We staan u te woord met een glimlach, zijn vriendelijk en behulpzaam.

We laten u uitspreken en nemen de tijd.

We gaan respectvol met elkaar om.

#klantbeloften

We zeggen wat we doen, we doen wat we zeggen

U weet wanneer u een inhoudelijke reactie krijgt op uw vraag.

We maken samen met u concrete afspraken en komen die afspraken na.

We houden u op de hoogte van de status van uw verzoek. Ook als er nog geen ontwikkelingen zijn.

#klantbeloften

We stimuleren diversiteit

Om beter aan te sluiten bij de samenleving ondernamen we een drietal acties:

- We boden een leerwerkplek voor iemand met een afstand tot de arbeidsmarkt;
- We organiseerden een bliksemstage voor jongeren van de praktijkschool om ze een betere kans te geven op de arbeidsmarkt. Ook liep een jongere een dag met onze directeur-bestuurder mee en gaven we sollicitatietrainingen op school;
- We startten met een traineeprogramma voor net afgestudeerden bij Laurentius. We startten met 1 deelnemer die begin 2023 doorstroomde in een vaste functie bij Laurentius. We spraken onze steun uit voor de lancering van een arbeidsmarktcampagne om te werken in de woningcorporatiesector in Brabant. Een mooi initiatief van de corporaties in de regio.

Personeelsbezetting

	2022	2021
Aantal fte peildatum 31 december		
<i>Formatie</i>	76,8	73,4
<i>Tijdelijk extra bezetting</i>	7,2	5,4
Totaal	84,0	78,8
Aantal fte's per 1.000 vhe's in jaar	10,12	8,8
Gemiddeld aantal fte in jaar	81,8	73,3
Gemiddeld ziekteverzuimpercentage	5,04%	2,15%



Formatief blijven we onder de begroting van 78,4 fte. Eind december hadden we 76,8 fte in dienst. Hiervan is 0,88 fte extra vervanging in verband met verzuim, zwangerschapsverlof of tijdelijk extra capaciteit. 0,11 fte zetten we extra voor onze projecten in. Het aantal inleenkrachten is eind 2022 hoger dan vorig jaar. Hiervan is 2 fte ingehuurd voor activiteiten die voortkomen uit de digitale aanval op onze systemen eerder dit jaar. Als we deze in mindering brengen dan is de inleen gelijk aan 2021.

Het verzuim is gestegen van gemiddeld 2,15% naar gemiddeld 5,04%. We zien zowel een stijging van het kort verzuim (invloed van griepgolf) maar helaas ook een stijging van het aantal langdurig verzuimers. Aan het eind van het jaar was een daling te zien van het aantal verzuimende medewerkers. In december was het verzuim gezakt naar 3,84%.



De personeelskosten zijn € 6,1 miljoen. Dit is iets lager dan begroot (B: € 6,5 miljoen). De inleenkosten zijn onderdeel van de overige personeelskosten. Deze komen net onder begroting uit, namelijk € 637.000,- ten opzichte van € 613.000,-.

Belangrijkste resultaten

- We zijn een stap verder gekomen in onze wendbaarheid en lerende organisatiecultuur;
- We zijn aantoonbaar gegroeid in de samenwerking binnen teams;
- We maakten kennis met het verstevigen van ons moreel kompas;
- We behielden onze score op klantgerichtheid van medewerkers en in het team;
- We verbeterden onze procesinrichting op 6 processen;
- We ontwikkelden ons lerend vermogen door het starten van 3 procesfabrieken.

Wat kan beter?

- Werken met leerlijnen;
- Het werken met rollen en ontwikkelgesprekken;
- Het afhandelen van de klantvraag;
- De structuur van projectmatig werken;
- Het voeren van de juiste prestatiedialoog;
- Het enthousiasmeren van medewerkers om projecten projectmatig aan te pakken.

5. VOLGEND IN DIGITALISERING EN TECHNOLOGIE



Inleiding

In het voorjaar van 2022 kregen we te maken met de digitale aanval op onze systemen, waardoor digitalisering even op z'n kop stond. Door heel snel met elkaar te schakelen konden we de stilstand in de bedrijfsprocessen tot een minimum beperken en hebben de processen nauwelijks uitval gekend. Voor het herstel van alle systemen kozen we ervoor om direct een aantal stappen versneld te zetten. We maakten hiermee qua digitalisering een sprong voorwaarts. Hierdoor bevinden we ons opeens in de digitale voorhoede: we werken op dit moment met nagenoeg alle applicaties 'in the cloud', wat op het gebied van stabiliteit en veiligheid een veel grotere zekerheid biedt dan toen we de applicaties nog grotendeels 'on premise' hadden draaien. Op deze manier hebben we de cyberaanval benut om dichterbij de realisatie van onze doelen te komen.

Focuspunten

In ons ondernemingsplan benoemden we een viertal focuspunten:

'We zijn digitaal in onze communicatie'

We communiceren steeds meer digitaal met onze bewoners en we zijn in 2022 verder gegaan met het inventariseren en beoordelen van apps en portalen die we hiervoor kunnen gaan gebruiken. We gaan dit in 2023 realiseren.

'We beveiligen ons tegen cybercrime'

We hebben in 2022 ervaren hoe erg het is om te worden getroffen door cybercriminaliteit en hoe belangrijk het is om je daartegen te beschermen. Een aanval voorkomen is nauwelijks mogelijk, maar je kunt er wél voor zorgen, dat je bent voorbereid op zo'n aanval en dat je de gevolgen tot een minimum probeert te beperken. Met de ervaringen van 2022 zijn we nóg meer aandacht gaan besteden aan de risico's die er op dat gebied zijn. We maakten een risicoanalyse en naast de positieve effecten die het werken in 'the cloud' al met zich meebracht bedachten we nog een aantal aanvullende maatregelen die we in 2023 en daarna gaan implementeren. Ook verzochten we een extern bureau om de huidige stabiliteit en veiligheid van onze infrastructuur te onderzoeken en ons te adviseren waar het nóg beter kan. De resultaten hiervan verwachten we begin 2023, waarna we de adviezen implementeren.

'We zijn in staat te sturen en te voorspellen op basis van data en kunnen de juiste analyses maken'

In de loop van 2022 voerden we een zogenaamde 'BI tool' in. BI staat daarbij voor Business Intelligence, hiermee bedoelen we het hele terrein van gegevensvastlegging tot managementinformatie. Het gaat dus niet alleen om de tool zelf maar ook om de kwaliteit van de basisgegevens, de informatiebehoeften en de wijze waarop de processen rond de informatievoorziening het beste kunnen worden ingericht. In 2022 zetten we de eerste stappen op weg naar continue monitoring van de processen door middel van actuele rapportages die 'met één druk op de knop' kunnen worden gegenereerd. Ook maakten we met behulp van deze BI-tool een begin met maandrapportages voor het managementteam. Hiermee kunnen we gerichte sturing geven aan de diverse bedrijfsprocessen. In 2023 gaan we hiermee verder en komen dan steeds dichterbij de situatie waarin we zowel sturingsinformatie, verantwoordingsinformatie als voorspellingen op basis van kwalitatief goede basisgegevens met praktische tools kunnen realiseren.



'We zijn papierarm'

Tijdens de herstelperiode na de digitale aanval op onze systemen boekten we ook grote voortgang ten aanzien van de werkplek van de toekomst. We richten de systemen steeds meer in op papierarm werken. Eén van de belangrijkste voorwaarden hiervoor is de mogelijkheid om overeenkomsten en andere documenten digitaal te kunnen ondertekenen. Hiervoor troffen we in 2022 de voorbereidingen en dit gaan we in 2023 invoeren.

Belangrijkste resultaten

- Herstel van de digitale aanval op onze systemen;
- De belangrijkste applicaties draaien in 'the cloud' op het platform van Microsoft; dit geldt onder andere voor het primaire systeem Dynamics Empire, alle toepassingen voor kantoorautomatisering, een nieuw Intranet en de BI-tool;
- Realisatie van een ICT infrastructuur die veiliger is dan vóór de digitale aanval op onze systemen;
- Risicoanalyse informatiebeveiliging inclusief doelstellingen en beoogde maatregelen;
- Verdere professionalisering van het applicatiebeheer en de ICT-ondersteuning;
- Invoering van een tool voor managementinformatie;
- Invoering van een (nieuw) Intranet;
- Transitie van het primaire systeem naar online gebruik.

Wat kan beter

- Betere sturing en grip op de coördinatie van projecten en activiteiten die iets met digitalisering te maken hebben;
- Meer balans in de taakverdeling tussen ICT en de lijnorganisatie;
- Proceseigenaarschap in relatie tot de verantwoordelijkheid voor het primaire ICT-systeem;
- Data-eigenaarschap in relatie tot de kwaliteit van de basisgegevens in alle systemen.

6. VOORTGANG DOELSTELLINGEN PORTEFEUILLESTRATEGIE 2021-2025

Pascal Janssen, adviseur vastgoedsturing: "De portefeuillestrategie maakt samen met het ondernemingsplan duidelijk welke richting Laurentius op wil, een richting die we goed kunnen uitleggen aan al onze bewoners en belanghouders."

Met de in mei 2020 vastgestelde 'Portefeuillestrategie Laurentius 2021-2025 met een doorkijk naar 2030' actualiseerden 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 energielabel A in 2030 en een netto uitbreiding van de voorraad tussen 2025 en 2030 met minimaal 175 woningen.

De uitgangspunten van ons vastgoedbeleid bepaalden we binnen de kaders van wet- en regelgeving, prestatieafspraken en onze eigen doelstellingen. Per complex bepaalden we de gewenste strategie. We toetsten die aan de financiële randvoorwaarden, om zo te bepalen welke volkshuisvestelijke opgave haalbaar is.

We implementeerden de nieuwe portefeuillestrategie in 2020 en werken per 2021 volgens deze nieuwe strategie.

In de portefeuillestrategie definiëren we de wensportefeuille in 2030 en veranderopgave 2019 - 2030 naar:

1. aantal woningen;
2. huurprijsklasse;
3. energie index;
4. woningtype;
5. woningen geschikt voor ouderen en zorg.

We rapporteren de voortgang.

Veranderopgave 1 & 2: aantallen woningen en huurprijsklasse

Gemeente Breda	Portefeuille 31-12- 2022	Portefeuille 31-12- 2021	Vershil 2021 vs. 2022	Wens 2030 (minimum)
Goedkoop	283	301	-18	375
Betaalbaar ½ phhs	3.151	4.205	-1.054	3.300
Betaalbaar 3+ phhs	1.383	681	702	775
Bereikbaar	1.415	1.070	345	1.725
Complexverhuur*	288	288	0	300
Totaal DvB:	6.520	6.545	-25	6.475
Duur	566	556	10	775
Totaal:	7.086	7.101	-15	7.250

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 hebben een streefhuur onder de liberalisatiegrens (goedkoop, betaalbaar 1 en 2 phhs. en bereikbaar).



Gemeente Alphen-Chaam	Portefeuille 31/12/2022	Portefeuille 31/12/2021	Vershil 2021 vs. 2022	Wens 2030
Goedkoop	7	8	-1	7
Betaalbaar ½ phhs	88	133	-45	135
Betaalbaar 3+ phhs	61	28	33	
Bereikbaar	33	27	6	66
Complexverhuur*	36	36	0	34
Totaal DvB:	225	232	-7	242
Duur	22	15	7	23
Totaal:	247	247	0	265

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 hebben een streefhuur onder de liberalisatiegrens (onzelfstandig: goedkoop (16 appt.), zelfstandig: betaalbaar 1 en 2 phhs. (20 appt.)).

Toelichting

De eenmalige huurverlaging in 2021 leidde tot een forse toename van het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen en een afname van nagenoeg gelijke orde van grootte van het bereikbare huursegment. Veel huren zijn toen verlaagd tot onder de aftoppingsgrens betaalbaar 1- en 2 persoonshuishoudens ook al was de streefhuur van deze woningen vaak hoger. Per 1 juli 2021 zijn de huren bevroren en vond er geen huuraanpassing plaats. Door de huuraanpassing per 1 juli 2022 zijn de huren verhoogd en komen deze weer veelal boven de genoemde aftoppingsgrens uit. Daardoor zien we in 2022 een verschuiving van het aantal betaalbare woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens naar de hoger huurprijsklassen. Deze ontwikkeling geldt voor Breda en Alphen-Chaam.

Het aantal betaalbare woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens ligt in Breda in 2022 met circa 150 woningen onder het aantal van de wensportefeuille in 2030. Het aantal betaalbare huurwoningen voor 3+ persoonshuishoudens is hoger dan de wensportefeuille in 2030. Het aantal bereikbare en dure woningen is in 2022 toegenomen en ligt nog onder de wens voor 2030. De totale voorraad huurwoningen nam in Breda af met 10 woningen door verkoop van 12 woningen en aankoop van 2 woningen die in exploitatie zijn genomen. Dat maakt dat het tekort ten opzichte van de minimale wens in 2030 groter wordt. De verwachting is dat de nieuwbouw vanaf 2025 op gang komt. In 2023 hopen we de betaalbare voorraad te vergroten door de aankoop van 180 appartementen van Mooiland (160 Breda, 20 Alphen-Chaam).

Het totale aantal huurwoningen in Alphen-Chaam is in 2022 niet gewijzigd.

Veranderopgave 3: Energie index (Ei) en CO2-uitstoot

Laurentius formuleerde de volgend doelen:

- in 2030 heeft de woningvoorraad gemiddeld energielabel A;
- de CO2-uitstoot neemt af van 18,0 kg/m2gbo in 2017 naar 15,14 kg/m2gbo in 2023 (afname 16%);
- in 2050 is de woningvoorraad CO2-neutraal.

Eind 2022 hebben de woningen gemiddeld energielabel B. De CO2-uitstoot is eind 2022 11,0 kg/m2gbo en voldoet daarmee aan het doel voor eind 2023. En met de realisatie van het voorraadbeleid uit de portefeuillestrategie streven we naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050.



De extreme prijsstijging voor energie in 2022 raakt de betaalbaarheid van het wonen hard. Laurentius kan daar echter op korte termijn niet veel aan doen. We werken hard aan een programma voor verduurzaming en versnellen de aanpak van de slechte EFG-labels.

Veranderopgave 4: woningtypen

Laurentius kiest ervoor om de woningvoorraad te laten groeien met appartementen. De (netto) toevoeging die we de komende jaren realiseren door sloop en nieuwbouw en/of aankoop van vastgoed dient te bestaan uit appartementen. Enkele individuele verkopen in 2022 hebben niet geleid tot een verschuiving in verdeling van de voorraad naar woningtype. We verwachten pas echt verschuivingen te zien als woningen worden gesloopt, nieuw gebouwd en/of aangekocht.

Woningtype	Breda	Breda	Alphen-C.	Alphen-C.	Totaal	Totaal
in aantallen	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
Eengezinswoning	3.010	3.023	136	136	3.146	3.159
Appartement begane grond	588	588	38	38	626	626
Appartement met lift	2.855	2.856	36	36	2.891	2.892
Appartement zonder lift	493	494	21	21	514	515
Kamer	140	140	16	16	156	156
Eindtotaal	7.086	7.101	247	247	7.333	7.348

Woningtype	Breda	Breda	Alphen-C.	Alphen-C.	Totaal	Totaal
in %	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
Eengezinswoning	43	43	55	55	43	43
Appartement begane grond	8	8	15	15	9	9
Appartement met lift	40	40	15	15	39	39
Appartement zonder lift	7	7	9	9	7	7
Kamer	2	2	6	6	2	2
Eindtotaal	100	100	100	100	100	100

Veranderopgave 5: woningen geschikt voor ouderen en andere zorgvragers

Er vonden geen grote wijzigingen plaats in het aantal nultredenwoningen in 2022. We verwachten pas echt verschuivingen als woningen worden gesloopt, nieuw gebouwd en/of aangekocht.

Bij de berekening van het aantal nultredenwoningen is alleen naar de zelfstandige woningen gekeken (nultredenwoningen zijn appartementen begane grond + appartementen met lift).

Nultredenwoningen	Breda	Breda	Alphen-C.	Alphen-C.	Totaal	Totaal
t.o.v. totaal zelfstandig	31-12-2022	30-9-2021	31-12-2022	30-9-2021	31-12-2022	30-9-2021
	3.443	3.444	74	74	3.517	3.518
	50%	49%	32%	32%	49%	49%



Belangrijkste resultaten

Door de eenmalige huurverlaging in 2021 werden de huren van huidige bewoners verlaagd wat zorgde voor een betere passendheid tussen voorraad en inkomen. De huuraanpassing in 2022 zorgde voor een verschuiving van een groot deel van deze woningen naar een hogere huurprijsklasse, maar zijn nog steeds passend voor deze huidige bewoners en hun inkomens.

Wat kan beter?

We werken hard aan het vullen van onze nieuwbouwportefeuille. We maken hiervoor duidelijke afspraken over de samenwerking met de andere Bredase corporaties en de gemeenten Breda en Alphen-Chaam.

7. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe over het boekjaar 2022 en de gebeurtenissen in 2022 die van invloed zijn op de jaarrekening 2022. We geven een beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde, de beleidswaarde en het verschil daartussen en we gaan nader in op de kasstromen.

Continuïteit

In 2018 verviel het verscherpt toezicht op Laurentius door Aw. WSW plaatste Laurentius van bijzonder beheer over naar regulier beheer in 2020. Hierdoor is Laurentius weer een 'gezonde' corporatie, volledig zelfstandig en toegerust op haar volkshuisvestelijk taak. De Corona-periode, met veel gedwongen thuiswerken, lijkt alweer achter de rug. De financiële gevolgen van de crisis rondom Corona bleven voor Laurentius beperkt. Ook heeft er een cyberaanval plaatsgevonden in 2022 maar ook dat effect is voor de financiële continuïteit beperkt gebleven. We zijn nog steeds in gesprek met onze cyberverzekeraar over de hoogte van de mogelijke schadevergoeding. We verwachten medio 2023 hier uitsluitsel over te hebben.

Kengetallen continuïteit

Belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen waren:

	2022	2021
ICR	1,76	1,60
Solvabiliteit (EV/TV)	73,51	73,23%
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van interest/TV)	1,04%	8,04%
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/EV)	0,32%	9,79%
Current ratio (vlottende activa/kort vreemd vermogen)	0,20	0,17
Loan to value (VV/beleidswaarde)	41,79%	45,75%
Interne financiering per woning (EV/aantal woningen)	€ 150.174	€ 149.785
Externe financiering per woning (LVV/aantal woningen)	€ 41.862	€ 40.998
Aantal woningen	7.333	7.348

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft de mate aan waarin we de rentelasten uit operationele kasstromen konden 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 2021 de ICR op corporatieniveau steeg naar 1,76. We voldeden voor 2022 aan de norm. In 2022 herstelde de ICR zich ten opzichte van 2021, ingegeven door met name de afschaffing van de verhuurderheffing. Dit bleek ook al uit onze meerjarenbegroting die we eind 2022 hebben vastgesteld waarbij de ICR-DAEB nagenoeg gelijk uitkwam op de daarin opgenomen eindejaarsverwachting. De verwachting vanuit de begroting 2023 is dat de komende jaren de ICR rond het zelfde punt blijft schommelen van 1,8 met een bandbreedte tussen de 1,7 en 1,9.

ICR-DAEB

De meest kritische ratio voor Laurentius is de ICR-DAEB. Deze komt uit op 1.54 en daarmee lijkt het herstel ook van deze ratio ingezet (2021 nog 1.38). Hiermee voldoet deze ratio aan de norm van de toezichthouders en ook aan interne signaleringswaarde



van minimaal 1,5. We blijven het verloop van de ICR-DAEB nauwlettend in de gaten houden en sturen hard op de norm. Door de aankomende huurverlaging in 2023 zal de ICR-gaan dalen. Dit gaan we, indien nodig, compenseren door het aanpassen van uitgaven aan planmatig onderhoud en het temporiseren van onze andere uitgaven.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal en bedroeg per 31 december 2022 73,51% (2021: 73,23%). Dit kengetal is stabiel gebleven. Het resultaat in 2022 is afgerond € 607.000 en daarmee neemt het Eigen Vermogen nauwelijks toe. Ook is het balanstotaal vrij stabiel gebleven. Er is namelijk sprake van een kleine afname van rond de € 4 miljoen. Per saldo gaf dat een lichte stijging van de solvabiliteit.

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 haalden we eind 2022 en 2021 niet, als gevolg van overlopende rente en aflossingen op de leningenportefeuille. Er was vanuit de post langlopende schulden € 32,7 miljoen overgeboekt naar kortlopende schulden. Reden was dat we deze leningen in 2023 gaan aflossen en herfinancieren. De overlopende rente was € 9,9 miljoen. Dit is dus de rente die betrekking heeft op het boekjaar 2022 en die in 2023 betaald gaat worden. We hebben nagenoeg geen vlottende activa, dus zal de current-ratio ook de komende jaren niet snel boven de gangbare norm van 1 uitkomen. Echter, dit is niet zorgelijk voor het type organisatie dat we zijn aangezien we de kortlopende schulden jaarlijks geborgd kunnen herfinanciering, zolang we aan de ratio's voldoen van de toezichthouders.

Loan to value (LTV)

De loan to value is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de beleidswaarde van de materiële vaste activa. Per 31 december 2022 bedroeg deze 41,97% (2021: 45,75%). De daling werd veroorzaakt door het aflossen van leningen en door een forse stijging van de beleidswaarde met ongeveer € 50 miljoen, ingegeven door de afschaffing van de verhuurderheffing.

Resumé ratio's

De ratio's gaven aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema lag en dat per eind 2022 aan de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW werd voldaan.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2022 was lager dan 2021. Het resultaat voor belastingen over 2022 bedroeg € 3,5 miljoen (2021: € 108 miljoen). Het verschil met vorig jaar betreft met name de waardeverandering van de marktwaarde van ons vastgoed. Deze betrof dit jaar +/- € 9 miljoen (2021: +/- € 98 miljoen). Om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren zouden we ons gehele bezit moeten verkopen, wat niet ons bestaansrecht is. Een belangrijke graadmeter is dan ook ons operationele resultaat. Dit was met € 12,7 miljoen hoger dan het resultaat over 2021 € 9,1 miljoen. De grootste positieve afwijkingen waren: € 2,5 miljoen minder verhuurderheffing en € 0,9 miljoen minder rentelasten. Het positieve resultaat na belastingen van € 0,6 miljoen voegden we toe aan het Eigen Vermogen van Laurentius.



Kasstroomen

Het saldo liquide middelen daalde in 2022 met € 0,7 miljoen van € 7,0 miljoen naar € 6,3 miljoen. De operationele kasstroom in 2022 van € 9,4 miljoen, lag € 1,5 miljoen hoger dan in 2021. Dit werd positief beïnvloed door minder verhuurderheffing van € 2,5 miljoen, minder rentelasten van € 0,6 miljoen, € 0,6 miljoen meer overige opbrengsten en negatief beïnvloed door € 2,3 miljoen meer uitgaven voor onderhoud. De (des-)investeringskasstroom nam af met € 2,4 miljoen door met name een daling in de verkoopopbrengsten. De financieringskasstromen kwamen in 2022 € 1,5 miljoen lager uit dan in 2021.

Financiële instrumenten

Laurentius had in 2022 één derivaat, een zogeheten payer renteswap, waarbij gold dat geen plicht bestond tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Verder hoefde Laurentius geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. Dit derivaat is contractueel in 2022 geëindigd. Nieuwe derivaten worden niet afgesloten. Laurentius is in 2022 niet actief geweest op de beleggingsmarkt.

Oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Het financieel herstel van Laurentius is al enige jaren zichtbaar. Toch blijft de financiële positie van Laurentius kwetsbaar, hetgeen ook blijkt uit de verantwoording over 2022. Laurentius benut zoveel als mogelijk de ruimte die binnen de normen beschikbaar is, waardoor met name de ICR in de DAEB-tak steeds rond de normgrens blijft steken. Dit maakt de financiële positie van Laurentius uitermate gevoelig voor effecten zoals landelijke afspraken over huurbeleid. Laurentius is zich zeer bewust van deze kwetsbaarheid en werkt met verschillende scenario's, waarbij de activiteiten nog voldoende stuurbaar zijn. Hierdoor beoordeelt de Aw het financieel risico als laag.

Borgingsplafond en borgbaarheid WSW

Laurentius is deelnemer van het WSW en volgde daardoor actief de ontwikkelingen rondom het strategisch programma WSW. De verplichtingen daaraan verbonden zijn ingevuld. Zo sloten we in 2021 een obligolening af. De conclusie van de risicobeoordeling is dat het WSW voor Laurentius het risicoprofiel ongewijzigd vaststelde op een gemiddeld risicoprofiel. Het WSW constateerde dat Laurentius een financieel voldoende gezonde corporatie is op basis van hun huidige inzichten en onze dPi2021. Het borgingsplafond was voldoende om de benodigde geborgde leningen aan te trekken, zodat Laurentius aan haar verplichtingen kan voldoen.

Saneringssteun

Tot 1 juli 2015 hield Aw een wettelijk bepaald fonds aan voor saneringssteun. Met de komst van de Woningwet in 2015 is de saneringsfunctie door de Minister gemandateerd aan het WSW. Jaarlijks wordt de hoogte bepaald van de bijdrage van Toegelaten instellingen (lees corporaties) aan het fonds. Voor 2022 was dat nihil. Laurentius, als 'gezonde corporatie', ontving geen saneringssteun.

Leningen

In 2022 namen we voor een bedrag van € 38,9 miljoen aan nieuwe leningen op. Voor 2022 gold een aflossingsverplichting (korter dan één jaar) per balansdatum van € 32,7 miljoen. Dit betrof de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 7,5 miljoen en een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 25,2 miljoen.



Toezicht belemmerende bepalingen

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

Treasury

Bij de sturing van de treasuryactiviteiten staan borgbaarheid en kasstromen centraal. De ratio's zijn daar voor een groot deel op gebaseerd. De beschikbaarheid van financiering hangt onder andere af van positieve operationele kasstromen. Laurentius volgde de ontwikkeling door maandelijks een liquiditeitsprognose op te stellen. Minstens één keer per kwartaal werd de prognose bijgesteld op basis van de eindejaarverwachting en gerapporteerd in de tertiaalrapportage. Het treasurybeleid is gericht op risicobeheersing en feitelijk betekent dit het managen van de huidige leningenportefeuille door het streven naar een evenwichtige vervalkalender, zonder toevoeging van derivaten.

Verwachtingen

De basis voor planvorming en begrotingen ligt in ons ondernemingsplan 'Samen dichterbij' 2021-2024 en de portefeuillestrategie 2021-2030. Als start van de nieuwe begrotingscyclus hadden we een Kaderbrief opgesteld waarbij we twee varianten hadden uitgewerkt, namelijk de basisvariant en O/M variant. De basisvariant was leidend en gebaseerd op ons ondernemingsplan en rekening houdend met de Kabinetsvoornemens (afschaffen verhuurderheffing, nieuw huurbeleid etc.). De O/M variant was afgeleid uit regionaal onderzoek opgaven/middelen. Ook hadden we per variant twee scenario's uitgewerkt, goed- en slecht weer, afgeleid van de strategische risico's die we hadden benoemd. Zo werd inzichtelijk wat onze risicobereidheid was en vertaalden we dat naar financiële ruimte.

In aanvulling op de kaderbrief hielden we op basis van nieuwe inzichten in de begroting rekening met: eventuele overname 180 woningen van woningcorporatie Mooiland, het plaatsen van 220 tijdelijke woningen en een verder oplopende rente, hoger dan opgenomen in de leidraad van Aw. Uit de meerjarenprognose bleek dat we ruimschoots aan alle ratio's voldeden behoudens de ICR-DAEB, die voldeed in sommige jaren net aan de norm. Het financieel herstel was broos. Dit werd ingegeven door externe factoren zoals politieke maatregelen als huurbevriezing en verlaging, hogere eisen aan verduurzaming (label E,F,G versneld aanpakken), hogere inflatie en rentestanden. Maar ook door de grote uitgaven aan onderhoud die waren ingerekend. Door trends te volgen en te anticiperen op de kansen en bedreigingen die deze ontwikkelingen ons bieden, komt op korte en lange termijn continuïteit niet in gevaar. En kunnen we onze activiteiten ontplooiën binnen een aanvaardbaar risico, waarbij we de ICR nauwkeurig monitoren.

Fiscale verwachtingen

De wijzigingen in de ATAD-wetgeving, de zogenaamde ATAD 2, was vooral internationaal gericht en had geen gevolgen. Laurentius kende 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 extra investeringen in planmatig onderhoud en vanuit de portefeuillestrategie 2021-2030. Doordat Laurentius in de jaren vanaf 2022 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.

Laurentius heeft rekening gehouden met een stijging van het VPB-tarief naar 25,8% per 1 januari 2022 en aanpassing van de rentebepanking in verband met ATAD van 30% EBITDA naar 20% EBITDA.



Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkte zich door een in de eerste 3 kwartalen van 2022 sterk stijgende woningmarkt ten opzichte van 2021, die in het vierde kwartaal afvlakte en omsloeg naar een lichte daling aan het einde van het jaar. De schaarste in de koop- en huurmarkt zorgde voor een opwaartse druk op de koop- en huurprijzen. De stijging van de rente en de stijging van kosten voor energie zorgde voor een daling van de koopkracht van woningzoekenden waardoor met name in de laatste maand van het jaar de verkoopprijzen daalden. De huurmarkt bleef onverminderd hoog.

In 2022 is in de markt een bewustwording ontstaan voor energie labels. Woningen met een slecht label daarvoor daalt de interesse. Woningen met een goed energie label blijven stabiel in prijsvorming. Zagen we in de waardering vorig jaar nog een stijging van leegwaarde en markthuren, over 2022 is de ontwikkeling neutraal. Onze verwachting dat de marktwaarde verder zal dalen. Als we de grote parameterwijzingen zoals het wegvallen van de verhuurderheffing en het verhogen van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% buiten beschouwing laten is een daling van de marktwaarde van de 5% over het totale bezit in 2022 zichtbaar. De daling van de waarde van de portefeuille van Laurentius wordt veroorzaakt door een stijging van de disconteringsvoet die een reactie is van de toegenomen onzekerheden in de exploitatie van vastgoed in de huidige en te verwachten marktomstandigheden. Huuropbrengsten staan onder druk door ingrijpen door de overheid op de sociale huurprijzen en naar verwachting op de geliberaliseerde huurprijzen, Verkoopprijzen staan onder druk door de rentestijging en door het meer bewust worden van de kopers van de energielasten die een woning met zich mee draagt. Goede energie labels liggen beter in de markt slechte labels staan onder druk omdat de koper daar niet (meer) op af komt, deze onzekerheden worden vertaald in een hogere disconteringsvoet waardoor de waarde van het vastgoed afneemt.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed is gestabiliseerd ten opzichte van vorig jaar. Ook in 2023 wordt een zeer gematigde huurprijsstijging voorzien. Voor het eerst laat de ontwikkeling van de huuropbrengsten van Niet-DAEB een daling zien. De daling wordt veroorzaakt in door een gematigde huurontwikkeling in de contracthuren en een lagere verwachte ontwikkeling van de markthuren, anticiperend op ingrijpen door de overheid op de huren in dit segment. Hier is het effect zichtbaar van de reactie van Laurentius op de ontwikkeling van de koopkracht van haar huurders over de volle breedte van het bezit.

De hoofdoorzaak van de daling van de waarde van de vastgoed portefeuille is te vinden in de stijging van de disconteringsvoet. In waarde is de stijging van de disconteringsvoet groter dan het voordeel van het wegvallen van de verhuurderheffing. Toename van onzekerheden in de vastgoedmarkt en de financiële markten hebben zich vertaald in de verhoging van de disconteringsvoet. Direct en verwacht overheidsingrijpen op de ontwikkeling van de huren zorgen voor een lagere verwachting van huuropbrengsten in toekomstige jaren. Het energielabel van de woningen vraagt aandacht. De koper wordt kritischer omdat de energie lasten van een woning in combinatie van de gestegen hypotheekrente de koopkracht van kopers onder druk zet. De beleggers willen een hoger rendement als gevolg van gestegen rente lasten. Dit zijn factoren die de onzekerheid in de markt doen toenemen. Meer risico vertaald zich in hoger disconteringsvoeten waardoor de waarde van het vastgoed daalt. Voor Laurentius is deze beweging in de markt een bevestiging van het voornemen om bij de transitie van de vastgoedportefeuille duurzaamheid een voorname plaats te geven.



Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakte het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit was inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder was 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, maar is wel 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 waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

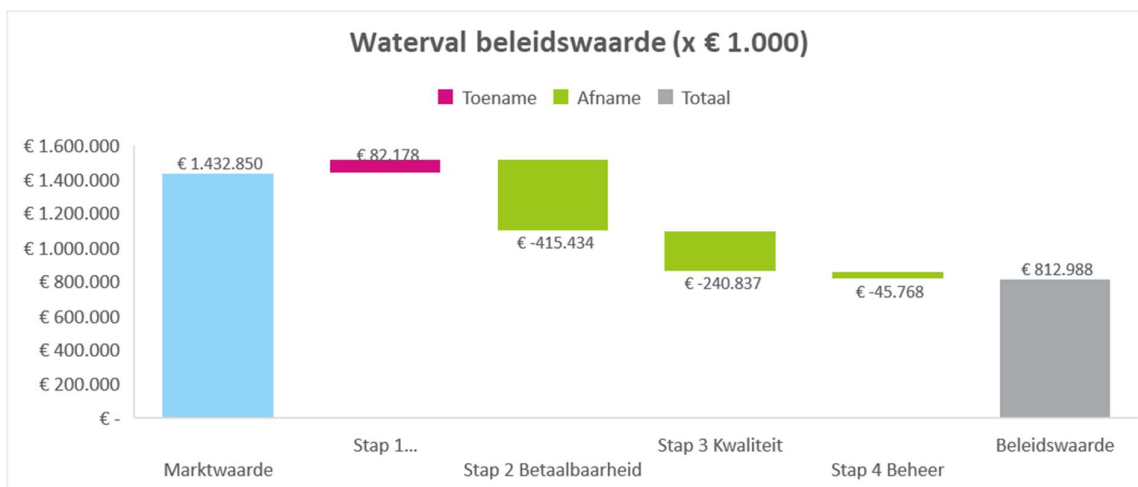
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Laurentius van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals 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 2022 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 toegenomen 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 t/m 2022 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 lag 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 € 620 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestond uit de volgende onderdelen:



In cijfers:

	2022		2021		Vershil
Marktwaarde	€ 1.433		€ 1.440		€ -7
Stap 1 Beschikbaarheid	€ 82	5,7%	€ 43	3,0%	€ 39
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	€ -415	-29,0%	€ -374	-26,0%	€ -41
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	€ 0	0%	€ -92	-6,4%	€ 92
Stap 3 Kwaliteit	€ -241	-16,8%	€ -207	-14,4%	€ -34
Stap 4 Beheer	€ -46	-3,2%	€ -47	-3,3%	€ 1
Totaal afslagen	€ -620	-43,3%	€ -677	-47,1%	€ 57
Beleidswaarde	€ 813	56,7%	€ 763	53%	€ 50



In het boekjaar was de beleidswaarde van € 813 miljoen met € 50 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar € 763 miljoen. De toename van de beleidswaarde met € 50 miljoen werd onder andere veroorzaakt door:

- het wegvallen van de overdrachtskosten dat leverde ten opzichte van de marktwaarde dit jaar een eenmalige plus op van € 39 miljoen door de tarief stijging van 8% naar 10,4% van de overdrachtsbelasting;
- de streefhuur steeg minder snel dan de markthuur, hierdoor waren de huuropbrengsten lager bij de bepaling van de beleidswaarde, dit gaf een afslag van € 41 miljoen;
- afschaffing van de verhuurderheffing gaf een plus van € 92 miljoen;
- de onderhoudsnorm was licht gestegen ten opzichte van vorig jaar waardoor het verschil in afslag met € 34 miljoen is toegenomen;
- de beheernorm was relatief gezien nagenoeg niet veranderd ten opzichte van vorig jaar dat leverde een verschil in afslag op van € 1 miljoen.

De stijging van € 50 miljoen kwam voort uit het voortzetten van het vigerende beleid, waarbij in 2022 ten opzichte van 2021 zich geen significante wijzigingen hebben voorgedaan. Door met name de afschaffing van de verhuurderheffing was er ondanks een gematigd huurbeleid ruimte ontstaan die realisatie van de plannen in de toekomst dichterbij bracht.

Kasstroom leningen (x € 1.000)

	Beoogd		Gerealiseerd	
2022	-47.846	Aflossen	-48.214	Afgelost
2021	-57.056	Aflossen	-14.347	Afgelost
2020	-20.612	Aflossen	-50.711	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	-411.192	Aflossen	-420.584	Afgelost

Verkochte woningen

	2022	2021
Transporten verkochte woningen	12	40

De daling van het aantal verkochte woningen is ontstaan door de verkoop van een complex met 27 woningen in 2021. Als je deze buiten beschouwing laat, ligt het aantal op ongeveer hetzelfde niveau.

Netto verkoopresultaat (x € 1.000)

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Sociaal	1.486	928	390	668	483	693	1.752
Commercieel	205	66	204	665	-327	2.443	1.215
Totaal	1.691	994	594	1.333	156	3.136	2.967



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Bestuursverslag



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

46/155

8. BESTUURSVERSLAG

Inleiding

De directeur-bestuurder van Laurentius is verantwoordelijk voor het beoordelen van de geschiktheid van de toegepaste continuïteitsveronderstelling. En waar nodig over daarmee samenhangende belangrijke oordelen, schattingen en veronderstellingen te rapporteren in de jaarrekening en het bestuursverslag. In het bestuursverslag geven we aandacht aan de volgende punten in 2022 die belangrijk zijn.

- Financiële situatie;
- Bestuurlijke zwaartepunten;
- Verwachte gang van zaken;
- Organisatie.

Financiële situatie

Het jaarverslag geeft een getrouw beeld omtrent de financiële situatie op de balansdatum, de ontwikkeling gedurende het boekjaar en de resultaten van Laurentius. De financiële continuïteit is goed geborgd. Dit blijkt uit de jaarrekening en het hoofdstuk Financiële continuïteit. Naar de toekomst toe is het zeer onzeker wat de impact is van de oorlog in Oekraïne, renteontwikkelingen en inflatie. Maar dat raakt het resultaat en de financiële continuïteit vooralsnog niet. Wel maken we ons zorgen over de betaalbaarheid van de energierekening voor onze bewoners.

Ratio's

De ratio's gaven aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema lag en dat per eind 2022 aan de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW werd voldaan. 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. Zoals uit de begroting 2023 blijkt, voldoet de solvabiliteit ruimschoots aan de norm maar is wel licht dalend. In vergelijking met de begroting 2022 is zichtbaar dat Laurentius meer investeert door het uitvoeren van duurzaamheid en het in exploitatie nemen van nieuwe woningen wat gepaard gaat met externe financiering.

De ICR op totaal niveau voldoet ruimschoots aan onze interne signaleringswaarde van 1,5, idem voor de meest kritische ratio de ICR van de DAEB-tak. Die komt eind 2022 uit op 1,54. We blijven het verloop van de ICR nauwlettend in de gaten houden en sturen hard op de norm, voor zowel de DAEB-tak, de niet-DAEB-tak als op corporatieniveau.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2022 was lager dan 2021. Het resultaat voor belastingen over 2022 bedroeg € 3,5 miljoen (2021: € 108 miljoen). Het verschil met vorig jaar betreft met name de waardeverandering van de marktwaarde van ons vastgoed. Deze betrof dit jaar +/- € 9 miljoen (2021: +/- € 98 miljoen).

Derivaat

Laurentius had in 2022 één derivaat, een zogeheten payer renteswap, waarbij geldt dat geen plicht bestond tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Verder hoefde Laurentius geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. Deze swap eindigt contractueel in 2022. Nieuwe derivaten trekken we niet aan.



Beleidsmatige beschouwing waardering

Het jaar 2022 kenmerkte zich door een in de eerste 3 kwartalen van 2022 sterk stijgende woningmarkt ten opzichte van 2021, die in het vierde kwartaal afvlakte en omsloeg naar een lichte daling aan het einde van het jaar. De schaarste in de koop- en huurmarkt zorgde voor een opwaartse druk op de koop- en huurprijzen. De stijging van de rente en de stijging van kosten voor energie zorgde voor een daling van de koopkracht van woningzoekenden waardoor met name in de laatste maand van het jaar de verkoopprijzen daalden. De druk op en de prijzen in de huurmarkt bleven onverminderd hoog.

In 2022 is in de markt een bewustwording ontstaan voor energie labels. Voor woningen met een slecht label daalde de interesse. Woningen met een goed energie label bleven stabiel in prijsvorming. Zagen we in de waardering vorig jaar nog een stijging van leegwaarde en markthuren, is over 2022 de ontwikkeling neutraal en is onze verwachting dat de marktwaarde verder zal dalen. Door de grote parameterwijzingen zoals het wegvallen van de verhuurderheffing en het verhogen van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% was daling van de marktwaarde van de 5% over het totale bezit in 2022 zichtbaar. De daling van de waarde van de portefeuille van Laurentius werd veroorzaakt door een stijging van de disconteringsvoet die een reactie was van de toegenomen onzekerheden in de exploitatie van vastgoed in de huidige en te verwachten marktomstandigheden. Huuropbrengsten stonden onder druk door ingrijpen door de overheid op de sociale huurprijzen en naar verwachting op de geliberaliseerde huurprijzen. Verkoopprijzen stonden onder druk door de rentestijging en door het meer bewust worden van de kopers van de energielasten die een woning met zich mee draagt. Goede energie labels lagen beter in de markt en slechte labels stonden onder druk omdat de koper daar niet (meer) op af kwam, deze onzekerheden werden vertaald in een hogere disconteringsvoet waardoor de waarde van het vastgoed afnam.

De beleidswaarde, als afgeleide van de marktwaarde steeg minder snel dan in voorgaande jaren. Dit jaar wordt de beleidswaarde door het wegvallen van de verhuurdersheffing positief beïnvloed. Het verschil tussen de huuropbrengsten in de marktwaarde en opbrengsten uit het huurbeleid van Laurentius werden groter ondanks de iets gematigder ontwikkeling van huren in de marktwaarde. Uitgaven voor onderhoud namen toe dat paste bij het streven naar kwalitatief goed bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed gaf een goede inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar was. Deze schatting lag 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 bedroeg circa € 620 (2021: 677) miljoen.

Voor meer achtergrondinformatie zie hoofdstuk financiële continuïteit en de jaarrekening.

Digitale aanval op onze systemen

Op 27 maart heeft er een digitale aanval plaatsgevonden richting onze ICT-provider. De impact op onze organisatie was groot en de dienstverlening richting onze bewoners was daardoor behoorlijk geraakt. We hebben workarounds toegepast om de dienstverlening zo veel mogelijk op peil te houden. Op 23 mei gingen we live met het nieuwe primair systeem van Cegeka: DE-R21-online. Eind 2022 was de hele ICT-omgeving weer functioneel en ook de dienstverlening richting klant. We hebben overigens geen losgeld betaald. We hebben maatregelen genomen om een nieuwe aanval zo veel mogelijk te voorkomen door een geheel nieuwe ICT-omgeving in te richten. We zijn daarom overgegaan van R19 naar R21 en van on-premise naar the cloud, dat veel veiliger is.



Bestuurlijke zwaartepunten

Ondernemingsplan Samen dichterbij 2021-2024

In 2022 werkten we aan ons tweede jaar van ons ondernemingsplan. Samen aan het werk, dichterbij elkaar: bewoners, collega's en samenwerkingspartners. Om dit te realiseren benoemden we vijf resultaatgebieden waar we in dit jaarverslag (hoofdstuk 1 tot en met 5) op reflecteren. De organisatie werkte voor het tweede jaar met jaarplannen en hebben veel gerealiseerd. Door de digitale aanval op onze systemen is een aantal zaken logischerwijs doorgeschoven naar 2023.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Door de woningcrisis, de stroom van vluchtelingen en een toename van statushouders maakten we keuzes die onderbouwd afweken van de portefeuillestrategie (hoofdstuk 6). Er kwamen nieuwe kansen op ons af zoals de eventuele realisatie van tijdelijke woningen en een mogelijke overname van sociale huurwoningen van Mooiland. Als directeur-bestuurder is het belangrijk om de strategie helder te hebben en dat realiseerden we met het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie en de wendbaarheid van onze organisatie.

Organisatieontwikkeling

Elk jaar is organisatieontwikkeling een belangrijk punt. Stilstaan is geen optie. Wij zijn een lerende organisatie waarbij we aandacht geven aan successen, autonomie en ontwikkeling. Daarnaast heeft de directeur-bestuurder verdieping gebracht aan het moreel kompas. Om onze wendbaarheid te vergroten zijn we gestart met de overgang naar rollen.

Verwachte gang van zaken

Investeringsen

We verwachten in 2023 en 2024 in totaal 220 tijdelijke woningen te realiseren. Daarnaast zijn we in onderhandeling met Mooiland om 180 woningen over te nemen. Verder nemen de investeringen in verband met verduurzaming verder toe.

Financiering

Jaarlijks stellen we een treasuryjaarplan op. Uit dit plan blijkt dat we in 2023 voor een kleine 90 miljoen aan nieuwe leningen moeten gaan aantrekken om bestaande leningen te herfinancieren en investeringen te bekostigen. Gezien de omvang en het belang hiervan voor Laurentius komt de Treasury-commissie regelmatig bijeen.

Personeelsbezetting

We zien een lichte groei van ons personeelsbestand de komende jaren, ingegeven door meer investeringen en projectontwikkeling, toenemende complexiteit in vraagstukken rond sociaal beheer en de alsmaar toenemende administratieve lastendruk. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt is het voor Laurentius nog redelijk mogelijk om openstaande vacatures in te vullen. Wel nemen de doorlooptijden hiervan toe. Om ook in de toekomst voldoende personeel te kunnen verwerven doen we mee met een arbeidsmarktcampagne die in 2023 door een groot aantal corporaties zal worden gelanceerd.

Ontwikkelingen in relatie tot omzet en rentabiliteit

Met name de politieke beïnvloeding van de huuropbrengsten (huurmatiging en huurverlagingsbeleid) en mogelijke hervorming van de huurtoeslag hebben grote impact op de ontwikkeling van onze omzet en rentabiliteit. Daarnaast zien we de rente oplopen en de belastingdruk (VPB/Atad). Door een toename van de leningportefeuille en de rentebeperving zullen deze negatieve effecten steeds meer naar de voorgrond treden de komende jaren.



Onderzoek en ontwikkeling

De gemeente Breda laat weer een regionaal woningmarktonderzoek uitvoeren. Op basis van deze uitkomsten zullen we onze portefeuillestrategie gaan herijken. Daarnaast zetten we in op een wendbare organisatie. Belangrijk onderdeel daarvan is het strategisch personeelsontwikkelingsbeleid.

Bijzondere gebeurtenissen

In de jaarrekening zijn er verder geen bijzondere gebeurtenissen te benoemen waar rekening mee gehouden behoeft te worden en die de verwachtingen hebben beïnvloed.

Organisatie

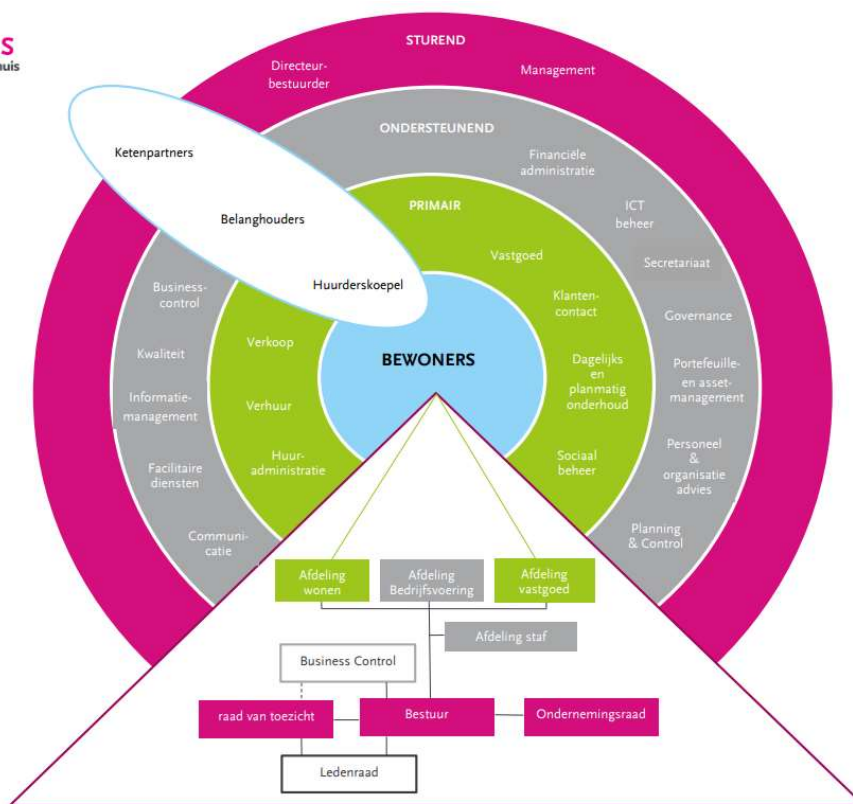
Laurentius heeft een organisatie met medewerkers, een managementteam, een ondernemingsraad, een directeur-bestuurder, een ledenraad en een raad van toezicht. Samen zorgen zij voor goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners. Laurentius is met de rechtsvorm vereniging ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met de statutaire naam Laurentius, met vestigingsplaats gemeente Breda, Loevesteinstraat 20, 4834 ED onder nummer 20024605.



(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 2020, BtIV, statuten, reglementen en overige regelgeving;	7. Digitaliseringsstrategie en informatiebeveiligingsbeleid;
2. Ondernemingsplan 2021-2024 'Samen dichterbij';	8. Strategische personeelsplanning;
3. Portefeuillestrategie;	9. Belanghoudersbeleid;
4. Kaderbrief en (meerjaren-)begroting;	10. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels;
5. In Control Raamwerk, intern auditplan en auditverslagen;	11. Aanbevelingen uit het visitatierapport, accountantsverslagen en managementletter;
6. Reglement financieel beleid en beheer, Treasurystatuut, fiscaal statuut en verbindingenstatuut;	12. Toezichts- en oordeelsbrief Aw;
	13. Risicobeoordeling WSW.





Management

Laurentius heeft vier afdelingen (wonen, vastgoed, bedrijfsvoering en staf). Het managementteam (MT) bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager wonen, de manager vastgoed, de manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. Bestuursbesluiten neemt de directeur-bestuurder tijdens de MT-vergaderingen, gehoord het MT. Spoedeisende besluiten neemt de directeur-bestuurder tussentijds. Het MT vergadert wekelijks. Daarbij ligt het accent de ene week op besluitvorming en 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. Zij besprak onder meer de volgende zaken, waarbij de directeur-bestuurder haar besluiten nam:

- Jaarverslag 2021;
- Kaderbrief en begroting 2023;
- Tertiaalrapportages;
- Samenwerkingsovereenkomst met de Huurderskoepel;
- Digitale aanval op onze systemen;
- Huurbeleid;
- Inkoopbeleid;
- Verduurzaming van de wijk Wisselaar;
- Onderhoudsbeleid voor mutatie en reparatie onderhoud;
- Ketensamenwerking;
- Organisatieontwikkeling;
- De overgang naar rollen;
- Traineeship;
- Automatisering en informatiemanagement.

Ondernemingsraad

Eind 2022 bestond de ondernemingsraad uit:

- De heer A.P.M. (Alex) Huijben, voorzitter
- De heer H. (Harm) Brouwers
- De heer J. (Johan) van Sundert
- De heer R.W.A.M. (Ronald) van der Lee

In 2022 voerde de OR vijf keer overleg met de directeur-bestuurder. Er is 1 Overlegvergadering met de directeur-bestuurder en een afvaardiging van de raad van toezicht geweest. Tussendoor waren er enkele 'bijpraat momenten' waarin de directeur-bestuurder de stand van zaken van diverse actuele punten doorgaf. De OR heeft één keer gesproken met de voltallige raad van toezicht.



De directeur-bestuurder heeft in 2022 met de ondernemingsraad overlegd over de volgende onderwerpen:

- | | |
|---|--|
| 1. Agenda OR 2022 | 12. Werving nieuwe OR leden |
| 2. Jaarplan P&O | 13. Medewerker onderzoek |
| 3. Adviesaanvraag inzet EVZ | 14. BDO samenwerkingsonderzoek |
| 4. Adviesaanvraag aanpassing functiegebouw | 15. Bevoegdheden OR/directeur-bestuurder |
| 5. Geschillencommissie van functies naar rollen | 16. Samenvoeging DO/Vastgoed |
| 6. Digitale aanval op onze systemen / van crisis naar herstel | 17. Review beeldschermbril |
| 7. Het ontwikkelgesprek / HR cyclus | 18. Incidentenregistratie |
| 8. Persoonlijk leiderschap | 19. Voortgang RI&E en PMO |
| 9. Expeditie loopbaan | 20. BHV plan |
| 10. Moreel kompas / integriteit | 21. Reiskosten / CAO woondiensten |
| 11. BER generatiepact | 22. Collectieve verlofdagen 2023 |

Vaste bespreekpunten in alle vergaderingen:

- Personeelsontwikkeling / vacatures
- Stand van zaken verschillende juridische procedures (is halverwege 2022 van standaard agenda gehaald)

In 2022 heeft de directeur-bestuurder een aantal onderwerpen aan de OR voorgelegd ter instemming. De OR heeft ingestemd met:

- Advies aanpassing functiegebouw
- Instemming strategisch opleidingsplan 2020-2024
- Advies herbenoeming directeur-bestuurder (aan raad van toezicht)

Desgevraagd door de raad van toezicht, gaf de ondernemingsraad in 2022 haar positieve advies op de herbenoeming van de directeur bestuurder.

In 2022 is er door de OR veel tijd gestoken in de ontwikkeling van functies naar rollen. Dit loopt ook in 2023 nog door.

Vertrouwenspersonen

In 2022 had Laurentius twee externe contactpersonen. Zij zijn aangesloten bij een van onze medewerkersbijeenkomsten. Er is 1 keer telefonisch een beroep gedaan op de vertrouwenspersonen door een medewerker van Laurentius gericht op het functioneren van Laurentius. De vertrouwenspersoon heeft de medewerker aangehoord en advies verleend. BING (bureau Integriteit) faciliteerde daarnaast een moreel beraad met leidinggevend en managementteam.



Ledenraad

Laurentius is een vereniging. Alle bewoners die huren van Laurentius kunnen gratis lid worden van de vereniging. Eind 2022 waren 616 huurders lid van de vereniging (2021: 634). De ledenraad werd in 2022 gevormd door 18 bewoners (2021: 21). 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. Negen leden van de ledenraad heeft deelgenomen aan de training 'Actualiteiten in de volkshuisvesting'. De ledenraad kwam in 2022 viermaal bij elkaar. In de vergaderingen van de ledenraad kwamen onder meer de volgende zaken aan de orde:

- Vastgoedbegroting;
- De vereniging als rechtsvorm;
- Communicatie vanuit de ledenraad;
- Verkiezingen (één nieuwe lid);
- Informatie over de organisatie en het externe toezicht.

Zij stelde het jaarverslag 2021 en de begroting 2023 vast. Elke vergadering woonde een afvaardiging van de raad van toezicht, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris bij.

Huurderskoepel

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 bewoners 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 bewoners 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 manager Wonen. De HKL overlegt met Laurentius en geeft gevraagd en ongevraagd advies. Daarnaast neemt een afvaardiging van het bestuur van de HKL deel aan het Bestuurlijk Overleg van de Alliantie.

Overleg

Bij de reguliere overleggen (4 in 2022) is namens Laurentius de manager wonen en was tot en met 10 februari 2022 de directeur-bestuurder aanwezig. Het secretariaat faciliteert en notuleert de vergaderingen. Naast de reguliere overleggen waren er in 2022 extra overleggen tussen (een delegatie van) de HKL en medewerkers van Laurentius. Tijdens deze constructieve overleggen dragen zowel de Huurderskoepel als Laurentius agendapunten aan. Een aantal zaken die aan de orde kwamen is:

- Communicatie;
- Servicekosten;
- Warmteleverancier;
- Brandveiligheid;
- Jaarrapportages klanttevredenheid, klachtenrapportage/Klachtenprocedure,
- Toewijzingen (Klik voor Wonen);
- ALV Huurderskoepel en buurtvisies;
- Digitale aanval;
- Zonnepanelen;
- Statushouders/tijdelijke woningen/opvang Oekraïners;
- Samenwerkingsovereenkomst;
- selectie 2^e ketenpartner;



- twee-hurenbeleid/tijdelijke huurcontracten;
- nieuwe manager Wonen;
- visitatie;
- werkgroepen Energie-armoede en Groen moet je doen.

Tweemaal per jaar heeft de Huurderskoepel haar overleg met de voltallige raad van toezicht en met de leden van de raad van toezicht die op voordracht van de Huurderskoepel zitting hebben in de raad.

Advies

In 2022 vroeg Laurentius advies over huuraanpassing 2022, huurgewenning/omgangscodes, algemene huurvoorwaarden (gevraagd 2021 en ontvangen 2022), pilot doorstroming, continuering verruiming tot maximaal 5% sociale huuraanbod voor middeninkomens, vastgoedbegroting. Van de Huurderskoepel ontvingen wij gedegen en goed doordachte adviezen waar wij volgens de richtlijnen binnen twee weken inhoudelijk op reageerden. Wij ontvingen ongevraagd advies over bereikbaarheid tijdens calamiteiten en steekproefsgewijze controles op werkzaamheden.

Budget

Ieder jaar stelt Laurentius de HKL een budget ter beschikking. In 2022 wendde de HKL € 34.300,00 aan (2021: € 29.058,00). De stijging is onder andere te verklaren doordat de Huurderskoepel lid is geworden van de Woonbond, extra heeft ingezet op scholing en meer overleggen heeft gevoerd dan in 2021. Daarnaast nam Laurentius de kosten voor papier en printen voor haar rekening en stelt Laurentius vergaderruimte beschikbaar voor de bestuurlijke overleggen van de Huurderskoepel.



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Governanceverslag



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

56/155



9. INTERN TOEZICHT

GOVERNANCECODE 2020

In het Governanceverslag geven we aan hoe we de principes uit de Governancecode 2020 bij Laurentius toepasten in het jaar 2022. Per principe halen we puntsgewijs belangrijke zaken aan.

PRINCIPE 1

De directeur-bestuurder en raad van toezicht hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

- We hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezichhouden gemaakt met daarin aandacht voor de maatschappelijke taak en waarde gedreven toezicht.
- We besteedden aandacht aan onze kernwaarden en in dit licht maakten we klant- en collega-beloften;
- De raad van toezicht spreekt tweemaal per jaar met de OR als medewerkersvertegenwoordiging;
- De raad van toezicht spreekt tweemaal per jaar met de Huurderskoepel als huurdersvertegenwoordiging en de huurderscommissarissen zijn aanwezig op de algemene ledenvergadering van de Huurderskoepel.
- De raad van toezicht spreekt tweemaal per jaar met het presidium van de ledenraad
- Op intranet besteedden we veelvuldig aandacht aan onze Governance;
- Onze integriteitscode is in 2022 herijkt en geüpdatet naar aanleiding van het in 2021 opgestelde Moreel Kompas. Integriteit blijft een continu gespreksonderwerp. En is eveneens terug te vinden op onze website.

PRINCIPE 2

De directeur-bestuurder en raad van toezicht zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

- In al onze strategische beleidsstukken, zoals het ondernemingsplan en portefeuillestrategie, legden we vast wat wij zien als onze maatschappelijke, operationele en financiële doelen;
- Onze reglementen van bestuur, raad van toezicht en haar commissies zijn actueel en in lijn met onze statuten;
- Klachten van bewoners behandelen we zorgvuldig en we hanteren hierbij ons klachtenprotocol en het klachtenreglement dat voor heel de gemeente Breda geldig is. Onze klachtencoördinator monitort de klachten en de daaruit komende acties.

PRINCIPE 3

De directeur-bestuurder en raad van toezicht zijn geschikt voor hun taak

- Zowel onze directeur-bestuurder als de leden van de raad van toezicht voldeden dit jaar aan de PE-norm;
- Dit jaar is het profiel voor de directeur-bestuurder in samenspraak met de ledenraad opnieuw vastgesteld;
- Ieder heeft zijn of haar eigen rol en bevroeg de directeur-bestuurder vanuit zijn of haar deskundigheid en vanuit breed oogpunt;
- De beloning van de directeur-bestuurder en de raad van toezicht zijn volgens de beroepsregel van de VTW vastgesteld;
- De directeur-bestuurder en de raad van toezicht ontvingen geen persoonlijke leningen of andere financiële voordelen en ontplooiden geen activiteiten die in concurrentie traden met Laurentius;
- Het rooster van aftreden van de raad van toezicht publiceerden we op de website.
- Dit jaar heeft de raad van toezicht de zelfevaluatie uitgevoerd met behulp van de VTW-tool;



- De remuneratiecommissie heeft een uitgebreide evaluatie van de directeur-bestuurder uit laten zetten in verband met de eventuele herbenoeming.

PRINCIPE 4

De directeur-bestuurder en raad van toezicht gaan in dialoog met belanghebbende partijen

- We hebben een actueel belanghoudersbeleid en daar houden we ons aan;
- Het overleg met de Huurderskoepel beschrijven we in het Governanceverslag;
- Elke ledenraadsvergadering is de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en een lid van de raad van toezicht aanwezig;
- Onze rol in de Alliantie, het samenwerkingsverband in Breda met de gemeente, collega-corporaties en huurdersorganisaties, was actief en constructief. De activiteiten en resultaten worden regelmatig gedeeld met de raad van toezicht en de ledenraad.

PRINCIPE 5

De directeur-bestuurder en raad van toezicht beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

- Ons risicomanagement beschrijven we in het governanceverslag;
- We rapporteren de top 6 risico's in de tertiaalrapportages;
- We hebben een actueel fiscaal statuut, treasury statuut en reglement financieel beleid en beheer;
- Het investeringsstatuut wordt opnieuw herijkt in het eerste kwartaal van 2023;
- De raad van toezicht zag toe op de controlewerkzaamheden en de bevindingen van de onafhankelijke accountant. De directeur-bestuurder rapporteerde de resultaten van de hieruit ontstane acties terug aan de raad van toezicht. In 2022 zijn we gestart met de selectie van een nieuwe onafhankelijke accountant voor de controlewerkzaamheden van 2023 en verder.

Intern toezicht

Het intern toezicht bij Laurentius is geborgd door onze raad van toezicht. De 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 (2021: 6). Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren daar ook managers, de business-controller of externen (zoals de onafhankelijke accountant) bij aanwezig. Daarnaast hield zij een teamdag met een maatschappelijke activiteit.

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 vier 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 zijn van **inspirator** voor de directeur-bestuurder bij belangrijke zaken;
4. Het vervullen van de **werkgeversrol** voor de directeur-bestuurder.

De raad als toezichthouder

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteerde de raad in 2022 de volgende kaders:

Extern	Intern
Focus op primaire doelgroep in het kernwerkgebied en financiële continuïteit	<ul style="list-style-type: none"> - Ondernemingsplan 'Samen dichterbij' 2021 – 2024 - Kaderbrief en (Meerjaren)begroting - Focuspunten en afspraken met directeur bestuurder en de jaarlijkse beoordeling daarvan - Verbindingenstatuut - Reglement Financieel beleid en beheer (Rfbb) - Treasurystatuut - Fiscaal statuut - Investeringsstatuut
Woningwet 2015 en de herziene woningwet van 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Statuten Laurentius - Prestatieafspraken met de gemeenten en huurderskoepels in Breda en Alphen-Chaam
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015	<ul style="list-style-type: none"> - Reglement raad van toezicht - Reglement remuneratiecommissie - Reglement auditcommissie - Reglement ledenraad
Governancecode Woningcorporaties 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Profielschets raad van toezicht - Jaarlijkse zelfevaluatie raad van toezicht en onderlinge samenwerking tussen raad van toezicht en directeur-bestuurder - Reglement bestuur - Meldings- en integriteitscode - Risicobeheersing - Visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen - Gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden - Belanghoudersbeleid - Klachtenreglement
Overige wet- en regelgeving zoals: overlegwet, huurrecht, Wet Normering Topinkomens, klachtenreglement, Stedelijke Geschillencommissie	<ul style="list-style-type: none"> - Accountantsverslagen - Verslagen van interne audits - Rapportages van gerichte onderzoeken.
Normen en beoordelingsbrieven vanuit de Autoriteit woningcorporaties en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijkse toezichtsbrief (Aw) - Rechtmatigheidsbrief verslagjaar (Aw) - Beoordelingsbrief (WSW)
Cao Woondiensten	<ul style="list-style-type: none"> - 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. In de vergadering van 24 november 2022 gaf de raad van toezicht aan de onafhankelijke accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. de opdracht om het jaarverslag van 2022 te controleren. De raad informeert zich eigenstandig over actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. De raad heeft twee subcommissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.



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 Kemperman (voorzitter) en de heer De Jong. In 2022 vergaderde de auditcommissie vijf keer (2021: 3).

De raad als inspirator

De raad voerde gesprekken met de directeur-bestuurder en inspireerde Jessie Bekkers bij belangrijke zaken als de ambitie van Laurentius bij nieuwbouw en verduurzaming. Dit geeft aan beide zijden nieuwe inzichten en versterkt de bestuurskracht.

De raad als adviseur

De raad gaf de directeur-bestuurder advies over de organisatieontwikkeling, verduurzaming, risicomangement, digitale aanval op onze systemen, de afwerking van de juridische procedures en de vitaliteit van de vereniging. Minimaal zesmaal per jaar hebben de voorzitter en de directeur-bestuurder klankbordgesprekken.

De raad als werkgever

Als werkgever heeft de raad van toezicht via de remuneratiecommissie haar gesprekken met de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie is een vaste commissie van de raad van toezicht. Leden van deze commissie zijn mevrouw Hesen (voorzitter) en de heer Knuvers. 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 driemaal met de directeur-bestuurder over functioneren en de prestaties.

Beloning

De beloning van de directeur-bestuurder past vanaf de indiensttreding volledig binnen de WNT en de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting*. De beloning van de directeur-bestuurder wordt verder verantwoord in de jaarrekening in hoofdstuk 11.



Beoordeling

De raad maakte in de remuneratiecommissie in het jaar 2021 afspraken met de directeur-bestuurder over de speerpunten voor het jaar 2022. De raad gaf de directeur-bestuurder een goede beoordeling voor het jaar 2022 op basis van het ophalen van feedback door de remuneratiecommissie bij vertegenwoordigers van de ondernemingsraad, het managementteam, het presidium, de HKL, collega corporatiebestuurders uit Breda, een collega corporatiebestuurder uit de intervisiegroep, de wethouder Wonen van Breda, vertegenwoordiging van de afdeling staf en de raad van toezicht zelf.

Tegenstrijdige belangen

De directeur-bestuurder legde aan de raad geen voornemens tot het aangaan van transacties voor 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 verstrekke geen auto, persoonlijke leningen, garanties of vaste vergoedingen en dergelijke aan de directeur-bestuurder, de managers of de medewerkers. Met de directeur-bestuurder is geen vertrekregeling afgesproken. 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 woonwerkverkeer 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 2020 is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd (2010-2022) 108 PE-punten moeten halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De directeur-bestuurder heeft in het jaar 2022 128 PE punten behaald.

Nevenfuncties

Jessie Bekkers had in 2022 de volgende bezoldigde nevenfuncties:

- 2016 – heden voorzitter raad van toezicht ASVZ;
- 2021 – heden Arbiter bij raad van arbitrage.

Directeur-bestuurder Jessie Bekkers en de raad van toezicht van Laurentius hebben in goed onderling overleg besloten dat Jessie Bekkers per 1 september afscheid neemt van Laurentius. De raad van toezicht is gestart met het wervingsproces.



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 business-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 de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vaststelde.

Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie had de raad van toezicht in november 2022 waarbij ze zich hadden voorbereid door het gebruik van de VTW-tool. Het rapport was input voor een uitgebreide zelfevaluatie. In deze zelfevaluatie stond de raad stil bij het eigen functioneren, het functioneren van de commissies en het verder invulling geven aan de maatschappelijke rol. De raad kijkt in het algemeen tevreden terug op het afgelopen toezichtjaar. De raad constateerde dat de agenda van de vergaderingen steeds goed gevuld was. Voornamelijk met onderwerpen en thema's die de directeur-bestuurder inbracht en voorbereidde. Via de verschillende beleids- en voortgangsinstrumenten uit het toezichtkader, werd de raad daarin goed geïnformeerd. In 2023 wil de raad ook graag meer tijd en verdieping voor specifieke, relevante thema's agenderen, zowel in de reguliere veranderingen als in werkconferenties.

Vergoeding leden raad van toezicht

De vergoeding voor de leden van de raad van toezicht valt binnen de kaders van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* en de beroepsregels van de VTW. De beroepsregel VTW was voor 2022 toegepast. Laurentius zit nog steeds in klasse F en dit betekent dat de bezoldiging voor 2022 voor de leden € 14.480,- was en voor de voorzitter € 21.720,-.



Leden raad van toezicht in 2022

Peter Knuvers is de voorzitter en lid van de remuneratiecommissie en heeft als expertise bedrijfseconomie en financiën. Van beroep is hij directievoorzitter van Claassen, Moolenbeek & Partners. Zijn nevenfuncties zijn: lid kwaliteitscommissie NOAB, voorzitter Raad van Toezicht Zuidzorg, lid van de ledenraad Rabobank 's Hertogenbosch e/o, vicevoorzitter raad van toezicht Maasstad Ziekenhuis en lid raad van commissarissen Coöperatie Spijkenisse Medisch Centrum.

Marina Heslen is lid op voordracht van de Huurderskoepel, vicevoorzitter en voorzitter van de remuneratiecommissie. Haar expertise is Volkshuisvesting, huurdersvraagstukken en -participatie, zorg en welzijn. Van beroep is zij voorzitter van de raad van bestuur RIBW Brabant. Haar nevenfuncties zijn bestuurslid Kenniscentrum Phrenos en vereniging Valente.

Eric Kemperman is lid en voorzitter van de auditcommissie en heeft als expertise financiën. Zijn beroep is adviseur en zelfstandig ondernemer. Zijn nevenfuncties zijn voorzitter raad van commissarissen Woonforte Alphen a/d Rijn, Voorzitter raad van commissarissen SSH, voorzitter van het bestuur van de SJN, commissaris OSR juridische opleidingen en Voorzitter Stichting Nationaal Kenniscentrum Faunabeheer.

Ilse Melis is lid en heeft als expertise juridisch en governance. Haar beroep is advocaat, mediator en (gast) docent. Haar nevenfuncties zijn vicevoorzitter raad van toezicht Stichting Zuiderbos, lid raad van commissarissen BVO Willem II, lid Klachtencommissie PON/ZET en buurtbemiddelaar Tilburg.

Otbert de Jong is lid op voordracht van de Huurderskoepel en lid van de auditcommissie en zijn expertise is vastgoed en volkshuisvesting. Zijn beroep is interimmanager en toezichthouder. Zijn nevenfuncties zijn lid raad van commissarissen Woonstichting Thuis en lid belanghebbendenorgaan kring Ballast Nedam bij het Algemeen Pensioenfonds STAP.

Naam	Benoemd	Aftredend	PE-punten 2022 (norm is 5)
De heer drs. P.M. Knuvers RA RE RAB	7-2021 (her)	7-2025	5
Mevrouw M.J.P. Heslen MBA	7-2021 (her)	7-2024	5
De heer Drs. E. Kemperman MBA	7-2020	7-2024	45
Mevrouw mr. E.M.C. Melis	7-2021	7-2025	5
De heer ing. O.D.J. de Jong MRE	7-2021	7-2025	9



10. EXTERN TOEZICHT

We voerden in 2022 gesprekken met de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Borging

In juni 2022 ontvingen we van het WSW ons borgingsplafond op basis van de dPi21. Bij hun financiële analyse constateerde het WSW dat de door ons ingediende dPi21 voldoet aan alle ratio's. Vermogens- en discontinuïteits-ratio's zijn daarbij ook voldoende ruim op takniveau. De ICR voor de DAEB-tak blijft de belemmerende factor. Wij hebben aangegeven dat in deze ratio de ruimte tot aan de norm benut wordt om de noodzakelijke achterstanden in onderhoud weg te werken. Laurentius heeft naar oordeel van het WSW nog een kwetsbare gemiddelde operationele kasstroom in de prognosejaren van dPi21. Ondanks de relatief hogere huurinkomsten zorgen relatief hoge onderhoudsuitgaven, personele en overige bedrijfsuitgaven en rente-uitgaven voor een beperkte marge in onze ICR, ondanks dat er in de eerste jaren van de prognose nog geen VPB-uitgaven zijn. Het WSW meent dat Laurentius zich de afgelopen jaren zodanig financieel hersteld heeft dat er weer investeringsperspectief is ontstaan. Het WSW beoordeelde de desinvesteringskasstroom voor het jaar 2022. Zij constateerde dat de omvang van de ingerekende verkoopopbrengst van DAEB-registergoederen aan toekomstige bewoners en aan onze niet-DAEB-tak lager is dan 1% van de marktwaarde in verhuurde staat van onze DAEB-registergoederen. Derhalve geeft het WSW het onderpand voor deze verkopen vrij. Het WSW constateerde dat er een sloop van 4 eenheden stond gepland voor 2022. Het WSW is op basis van de richtlijn onderpand akkoord met de vrijgave van het onderpand hiervoor. Zij vragen onze aandacht voor het tijdig indienen van een vrijgaveverzoek in verband met geplande sloop van woongelegenheden in 2025 en 2026. Het WSW zal de sloop primair toetsen aan de impact op onze zekerheidspositie. Het WSW geeft aan dat Laurentius borgbaar is en heeft hiervoor de borgbaarheidsverklaring afgegeven.

Beoordeling risicoprofiel WSW

Ten behoeve van de jaarlijkse risicobeoordeling baseerde het WSW zich op haar financiële analyse op de meest recente dPi. Het WSW sprak hiervoor in september 2022 met de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en de manager bedrijfsvoering. Daarnaast betrokken zij diverse beleidsstukken in de beoordeling.

De conclusie van de risicobeoordeling is dat het WSW voor Laurentius het risicoprofiel ongewijzigd vaststelde op een gemiddeld risicoprofiel. Het WSW constateert dat Laurentius momenteel een financieel voldoende gezonde corporatie is op basis van hun huidige inzichten en onze dPi2021.

Het WSW vindt het op korte termijn aannemelijk dat Laurentius in staat is om onze ambities in de opgave te realiseren. Ze ziet echter een risico dat wij op middellange tot lange termijn niet meer alle voorliggende opgaven en ambities kunnen invullen en keuzes zullen moeten maken. Dit omdat Laurentius mogelijk geconfronteerd wordt met (onverwachte) tegenvallers zoals extreme kostenstijgingen, verdere huurverlagingen - die onze woningcorporatie vanwege de relatief hogere huren harder raken - en een toenemende (nieuwbouw)opgave in de regio. Het WSW blijft graag met ons in gesprek over deze uitdagingen aan de hand van onze volgende meerjarenbegroting 2023 (dPi2022).

Op grond van de gehouden gesprekken en de door het WSW beoordeelde beleids- en besluitvormingsdocumenten heeft het WSW de indruk dat Laurentius haar bedrijfs- en managementmodel voldoende op orde heeft. We hebben onze opgave voor de korte termijn in beeld en het WSW heeft de indruk dat onze (financiële) beheersing van



risico's en de beheersing van de risico's in onze bedrijfsprocessen voldoende worden afgewogen. Het WSW ziet daarbij dat we onze bedrijfsprocessen en besluitvorming steeds verder professionaliseren en we in staat zijn onderbouwde afwegingen te maken.

In het kader van deze risicobeoordeling beoordeelde het WSW onder andere de interne besluitdocumenten van het investeringsproject 'verduurzaming wijk de Wisselaar', de beleidskeuze om tot ketensamenwerking over te gaan en de besluitvoorbereidingsdocumenten in de selectie van de respectievelijke ketenpartners. Deze beoordelingen bevestigden het voornoemde beeld. Het WSW heeft kennisgenomen van de besluitvorming bij het investeringsproject 'wijk de Wisselaar'. De documenten - opgesteld door de manager Vastgoed - ter onderbouwing en voorbereiding van het nemen van een verantwoord bestuursbesluit, zijn volgens het WSW van kwalitatief goed niveau. Bovendien zijn deze documenten voorzien van een onafhankelijk advies van zowel de investeringscommissie als de controller, hetgeen bijdraagt aan de kwaliteit van de besluitvormingsdocumentatie inzake investeringsprojecten. Het maakt zichtbaar dat voorafgaande aan het besluit, alle perspectieven op het voorliggende besluit zijn meegenomen. Als aanbeveling heeft het WSW om de adviezen van de investeringscommissie en de controller niet als bijlagen op te nemen, maar juist in het besluitvormingsdocument en daarbij aan te geven hoe deze adviezen zijn meegenomen door de opsteller - in dit voorbeeld de manager Vastgoed. Dezelfde overweging geldt voor de besluitvormingsdocumenten inzake ketensamenwerking en de selectie van de beide ketensamenwerkingspartners. Dit advies is door de manager Vastgoed overgenomen en geïmplementeerd.

Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2021 Autoriteit woningcorporaties

Bij deze beoordeling heeft de Aw onze verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2021. Die is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2021 (dVi 2021), het accountantsverslag 2021 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving. Eind november 2022 constateerde de Aw op basis van de verantwoordingsstukken over het verslagjaar 2019 van Laurentius het volgende:

- Dat we voldeden aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun;
- Dat de WNT-normen ofwel niet waren overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg ofwel één of meer keer waren overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant omdat deze had geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is;
- Dat is vastgesteld dat op basis van de toets 2022 dat bij ons geen sprake was van overcompensatie;
- Dat ten aanzien van onze corporatie de Aw tot de conclusie komt dat de aflossingen in lijn liggen met het (thans geldende) aflossingsschema.;
- Geen onrechtmatigheden op de overige onderdelen.

Toezichtsbrief 2022 Autoriteit woningcorporaties

De Aw beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De Aw heeft voor het basisonderzoek gebruikgemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2021;
- dPi gegevens 2021;
- Jaarverslag 2021;
- Meerjarenbegroting 2022 en verder;
- Management letter 2021 en accountantsverslag 2021;
- Onderzoeksresultaten WSW;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Verslagen van de raad van toezicht vergaderingen van de laatste 2 jaar;



- Verslagen van de laatste 2 zelfevaluaties RvT;
- De tertiaalrapportage T2 2022;
- Auditplan 2022;
- Voortgangsrapportage 'Moreel kompas Laurentius'.

Het onderzoek, met op geselecteerde thema's een verdieping, geeft geen aanleiding om voor onze corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor onze corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen toezichtafspraken en interventies oplegt.

Financiële continuïteit

Het financieel herstel van Laurentius is al enige jaren zichtbaar. Toch blijft de financiële positie van Laurentius kwetsbaar, hetgeen ook blijkt uit de verantwoording over 2022. Laurentius benut zoveel als mogelijk de ruimte die binnen de normen beschikbaar is, waardoor met name de ICR in de DAEB-tak steeds tegen de normgrens blijft steken. Dit maakt de financiële positie van Laurentius uitermate gevoelig voor effecten zoals landelijke afspraken over huurbeleid. Laurentius is zich zeer bewust van deze kwetsbaarheid en werkt met verschillende scenario's, waarbij de activiteiten nog voldoende stuurbaar zijn. Hierdoor beoordeelt de Aw het financieel risico als laag.

Governance – Besturing – Kwaliteit bestuur

Tijdens de verdiepende inspectie heeft de Aw gesproken met de bestuurder en bestuurssecretaris, de raad van toezicht, de onafhankelijke controller en het MT. Uit het onderzoek blijkt dat de bestuurder een heldere koers uitdraagt. De bestuurder zorgt hierbij voor verbetering van de interne en externe verbinding. In de afgelopen jaren is een geheel nieuw MT benoemd. Dit lijkt een uitlegbare ontwikkeling, passend bij de situatie van Laurentius en haar medewerkers. De indruk van de Aw is dat er sprake is van een deskundig MT, waardoor voldoende balans en tegenkracht voor het bestuur aanwezig is.

Governance – Besturing – Kwaliteit intern toezicht

Ten behoeve van het verdiepende onderzoek heeft de Aw naast een gesprek met de voltallige raad van toezicht ook kennisgenomen van diverse verslagen van de raad van toezicht-vergaderingen en een tweetal verslagen van de laatste zelfevaluaties (met externe begeleiding). De raad van toezicht laat zich iedere vergadering informeren over actuele thema's door medewerkers uit de organisatie, waardoor meer verbinding met de organisatie wordt gemaakt. De raad van toezicht heeft daarnaast op verschillende manieren contacten met belanghouders zoals het MT, de OR, de Huurderskoepel en het presidium van de vereniging. De raad van toezicht bestaat uit een goed functionerend team, waarbinnen de benodigde deskundigheden samenkomen. Bij de zelfevaluatie besprak de raad van toezicht samen met de bestuurder over persoonlijke drijfveren en waardegedreven toezicht. Dit heeft bijgedragen aan de onderlinge openheid, transparantie en lef om een eigen mening in te brengen. Hierdoor zijn de leden van de raad en de bestuurder meer tot elkaar gekomen en hebben de bestuurder en raad een nieuwe visie op toezicht en besturen vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de raad van toezicht op gedegen wijze invulling geeft aan de verschillende rollen van het interne toezicht (toezichtrol, klankbordrol en werkgeversrol). In het Governanceverslag onderdeel intern toezicht geeft de raad van toezicht hierover een toelichting.



Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Begin 2022 heeft Laurentius alle lopende en voorgenomen activiteiten ter bevordering van de integriteit samengebracht in het plan 'Moreel Kompas Laurentius'. Dit plan geeft op basis van een theoretisch model de voorgenomen activiteiten met betrekking tot de borging van integriteit weer. Het gaat over (door)ontwikkelen van hard- en soft controls, personen en de omgeving (cultuurelementen). Het plan heeft als doel nog meer bewustzijn te creëren op het moreel kompas en dit te borgen binnen de organisatie. Vanwege de ingeslagen koers met grootschalige renovatie- en verduurzamingsprojecten en voorgenomen nieuwbouwambities, waarbij grotere uitgaven en belangen gepaard gaan, vindt de directeur-bestuurder het passend om het thema integriteit blijvend breed in de organisatie onder de aandacht te brengen. De ontwikkeling van het moreel kompas heeft gedurende dit jaar ook bijzondere aandacht gehad in de gesprekken tussen de directeur-bestuurder en de raad van toezicht. Het MT gaf aan dat ook binnen de afdelingen en teams casuïstiek wordt gedeeld. De directeur-bestuurder en het MT ziet samen met het leidinggevend kader een belangrijke rol (tone at the top) door het gesprek te voeren over integriteit bij Laurentius. De directeur-bestuurder heeft in dit kader de opleiding 'integriteit en kwaliteit van besturen' gevolgd. Al met al ziet de Aw, rekening houdend met het verleden van de corporatie, een passende en noodzakelijke aandacht voor integriteit.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Laurentius heeft op basis van het ondernemingsplan 'Samen dichterbij' en de kaderbrief 2022 de (meerjaren)begroting en jaarplannen 2022 vastgesteld. Laurentius heeft hierbij oog voor de maatschappelijke opgaven in Breda en Alphen-Chaam. Laurentius voelt toenemende druk om een grotere volkshuisvestelijke bijdrage te leveren en wil hieraan graag gehoor geven. De komende jaren zet Laurentius nog extra onderhoudswerkzaamheden in om het achterstallig onderhoud weg te werken. Tegelijk verkent Laurentius de mogelijkheden om een flink aantal tijdelijke woningen op korte termijn te realiseren. Al in 2021 heeft Laurentius een eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor ruim 800 woningen, waardoor de betaalbaarheid van de woningvoorraad flink is toegenomen. Daarbij geeft de directeur-bestuurder aan dat Laurentius graag nog ambitieuzer had willen zijn als Laurentius een gezondere financiële positie had. Dit voorbeeld geeft blijk van de moeilijke volkshuisvestelijke keuzes waar Laurentius steeds weer voor staat. Laurentius doet wat mogelijk is binnen de financiële kaders, waardoor de financiële positie steeds maatgevend blijft. Dit maakt de volkshuisvestelijke bijdrage van Laurentius, zoals de nieuwbouw van (tijdelijke) woningen, bijzonder gevoelig voor ontwikkelingen als prijsstijgingen, beperkende huurmaatregelen, rentestijgingen enzovoorts. De vraag is of de volkshuisvestelijke ambitie van Laurentius op termijn voldoende tegemoetkomt aan de lokale behoefte. In 2023 actualiseert Laurentius de portefeuillestrategie. Dit zal inzicht geven in de voorgaande vraag. Laurentius zal dan een passende oplossing moeten formuleren. Laurentius gaf aan dat wanneer het nodig is samenwerking met collega-corporaties niet uit de weg wordt gegaan. Met inachtneming van de uitdagingen waar Laurentius voor staat om de volkshuisvestelijke ambities te optimaliseren en tegelijk de positieve inzet van bestuur en raad die de Aw daarin waarneemt, beoordeelt de Aw het risico met betrekking tot het volkshuisvestelijk belang vooralsnog als laag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

In het voorjaar van 2022 was Laurentius slachtoffer van een digitale aanval op haar systemen. De directeur-bestuurder heeft de Aw gedurende deze periode regelmatig en tijdig geïnformeerd over de ontwikkelingen, hetgeen de Aw op prijs stelt. Over de communicatie in het vervolgtraject zijn er met Laurentius (samen met zeven andere corporaties) afspraken gemaakt.



Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

In het verdiepend onderzoek hebben we ook aandacht gehad voor de controlfunctie. De positie van de business-controller is op een juiste manier geborgd, waarbij gevraagd en ongevraagd aan bestuur en raad van toezicht kan worden gerapporteerd. Planning van het aantal audits is bijgesteld, om zo ruimte te maken om de procesbeheersing verder op orde te brengen. De controller is betrokken bij voorgenomen besluiten en bij rapportage/verslaglegging. Hij maakt zijn opmerkingen zichtbaar in de oplegger en in de risicoparagraaf. De controller bepaalt op basis van een risicomodel de prioritering van de audits. De bevindingen van de audits worden besproken met de betrokkenen, waarbij de manager verantwoordelijk is voor de uitvoering. De controller geeft aan dat de aanbevelingen serieus worden genomen en worden opgevolgd. Al met al beoordeelt de Aw het risico in de governance met betrekking tot de controlfunctie als laag.



11. RISICOMANAGEMENT EN STRATEGISCHE RISICO'S

Inleiding

Risicomanagement is 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. De directeur-bestuurder en raad van toezicht zijn zich hiervan bewust en besteden steeds nadrukkelijker aandacht aan risicomanagement.

Met het vaststellen van het risicomanagementbeleid benadrukken de directeur-bestuurder en raad van toezicht 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.

Verantwoording

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

Risicobeoordeling

Zowel uit beoordeling door de onafhankelijke accountant, de Aw als ook het WSW blijkt dat Laurentius haar bedrijfsvoering voldoende op orde heeft. Ook uit de interne audits blijkt dat de beheersing in de 1^e lijn (3 lines of defence) steeds beter in control raakt. De ondersteuning door de 2^e lijn, waarin evaluatie van controlemaatregelen in de 1^e lijn en advies aan de 1^e lijn plaatsvindt, is een aandachtspunt voor 2023. Positief is dat de 3^e lijn (de rol van de onafhankelijke controller) hierdoor meer de nadruk legt op beoordeling achteraf, waar in 2022 nog de nadruk lag op advies aan de voorkant.

Digitale aanval op onze systemen

2022 stond in het teken van de digitale aanval op onze systemen. Een mogelijk dergelijke aanval had al een plek in de top-10 van de strategische risico's. Ondanks deze awareness kwam de aanval onverwacht en was de impact groot. Uit de evaluatie, zowel intern als ook tussen de verschillende betrokken partijen, blijkt dat de aanpak van de crisis uitstekend is verlopen. Daarbij heeft de enorme betrokkenheid van iedereen een groot verschil gemaakt in het beperken van de gevolgen van de aanval. Belangrijk om te vermelden is dat er geen data van bewoners en andere huurders zijn gecompromitteerd. Hoewel dat er geen gegevens zijn gecompromitteerd is er wel een melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Er zijn geen specifieke aanwijzingen dat de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking in het geding is geweest. Het feit dat er überhaupt een aanval heeft kunnen plaatsvinden is onderdeel van de schadeafwikkeling. Eerst is dan ook vast te stellen óf en hoeveel maatschappelijk vermogen er is weggelekt.

Strategische risico's

In 2022 is besloten om de herijking van de strategische risico's een jaar uit te stellen als gevolg van de digitale aanval op onze systemen begin 2022. De huidige strategische risico's zijn nog altijd relevant. Herijking vindt dan ook plaats in 2023 en vormt zo een van de uitgangspunten voor het nieuwe ondernemingsplan dat in 2024 wordt opgesteld.



Onderstaand de actuele strategische risicogebieden;

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. Versterken van de organisatiecultuur.

Financiële risicobuffers

Het WSW heeft in de jaarlijkse beoordeling van het risicoprofiel van Laurentius gemeld dat Laurentius financieel gezond is. De beklemmende factor is de ICR-DAEB.³ Die wordt, gelet op onder andere de nationale prestatieafspraken, dan ook gemonitord. In de strategische risico's is hiervoor ook aandacht gelet op het risico van (onverwachte) tegenvallers zoals extreme kostenstijging en huurprijsbepalende (verlagende) overheidsmaatregelen. Er is echter geen aanleiding om nieuwe buffers (interne toeslagen op de vereisten van het WSW) in te voeren ondanks de aankondiging in het vorige jaarverslag 2021 dat dit wellicht nodig zou zijn. In de context van voorzichtigheid en voorspelbaarheid zijn, vooruitlopend op de begroting, de uitgangspunten van de begroting geëvalueerd en vastgelegd in een zogenaamde kaderbrief.

Risicobeheersing

De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan risicobeheersing zowel op gebied van hard- als ook soft-controls. Beiden gaan in ontwikkeling nagenoeg gelijk op en vooral op het gebied van de hard-controls (systemen, processen) is merkbaar dat er minder verbeterlagen nodig zijn en er minder doorontwikkeling nodig is. Ook aan de soft-control zijde is er veel ontwikkeld en geïmplementeerd. Toepassen en borgen van de opgestelde en ingevoerde controles beschrijven de feitelijke situatie. Beide invalshoeken krijgen een vervolg in 2023, zoals de verdere implementatie van het moreel kompas, een onafhankelijke fraude-risico analyse en de invoering van risicomangement in de 1^e lijn, om maar enkele voorbeelden te noemen.

Impact risico's op financiële positie

Na corona leek de rust terug te keren op het wereldtoneel. Leveranciersketens werden terug gevuld en prijsdalingen van materialen werd ingezet. Totdat de oorlog in Oekraïne uitbrak en iedereen hard geraakt werd door schaarste aan materialen en ongekende prijsstijgingen. Ondanks dat de economie eind 2022, onder invloed van rentestijgingen, lijkt af te koelen, is het einde of zelfs maar een prijsdaling verre van in zicht. Landelijk, met de prestatieafspraken, duurzaamheid en energietransitie voorop, is er geen zicht op een verlichting voor de sector voor wat betreft de verwachte investeringen in nieuwbouw en renovatie. Risico's nemen dan ook eerder toe dan af met alle mogelijke gevolgen voor de financiële positie van de sector en Laurentius. Het op orde hebben van de bedrijfsvoering is dan ook geen luxe maar noodzaak om de uitdagingen voor de komende jaren efficiënt en effectief in te kunnen vullen. De scenarioanalyses laten zien dat Laurentius in staat is om zowel op korte, middellange en lange termijn deze uitdagingen aan te kunnen.

³ ICR: Interest Coverage Ratio, verhouding te betalen rente en kasstromen.



Fraude- en corruptierisico

De afgelopen twee jaar heeft de beoordeling van het frauderisico in de controle op de jaarrekening een wending gemaakt. Waarbij de onafhankelijke accountant tot die tijd onderzoek deed naar het frauderisico bij Laurentius en daar een eigenstandig oordeel over had, is die aanpak omgezet naar een beoordeling van de frauderisico-aanpak door Laurentius zelf.

Tot op heden is door Laurentius gebruik gemaakt van een frauderisico-analyse die door de onafhankelijke accountant beschikbaar is gesteld. In 2023 stellen we een eigen analyse samen om het risico te bepalen. Daarover kan de onafhankelijke accountant vervolgens onafhankelijk oordelen. De ontwikkeling van de frauderisico-analyse heeft prioriteit mede ingegeven door de toenemende investeringen.

Intern is het fraude-risico als laag gekwalificeerd. Binnen deze kwalificatie zijn de volgende risico's geïdentificeerd;

1. Het risico op fraude in het inkoopproces gerelateerd aan vastgoedtransacties en
2. Het risico op fraude als gevolg van het ontbreken van een geformaliseerd fraude-risico analyse-proces
3. Frauderisico via doorbreking van interne beheersingsmaatregelen door het management



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Jaarrekening



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

72/155



1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	toelichting	31 december 2022	31 december 2021
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	8.1	<u>888</u>	<u>902</u>
		888	902
Materiële vaste activa	8.2	<u>4.510</u>	<u>4.632</u>
		4.510	4.632
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.3.1	1.269.870	1.286.161
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.3.1	162.980	153.902
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3.2	43.917	39.700
In ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3.3	44	17
		<u>1.476.811</u>	<u>1.479.780</u>
		1.476.811	1.479.780
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	8.4.1	<u>5.412</u>	<u>7.026</u>
		5.412	7.026
Som der vaste activa		1.487.621	1.492.340
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5.1	<u>934</u>	<u>1.003</u>
		934	1.003
Vorderingen			
Huurdebiteuren	8.6.1	869	572
Overige vorderingen	8.6.2	0	73
Overlopende activa	8.6.3	<u>1.912</u>	<u>1.899</u>
		2.781	2.544
Liquide middelen	8.7	6.281	7.027
Som der vlottende activa		9.996	10.574
TOTAAL ACTIVA		<u><u>1.497.617</u></u>	<u><u>1.502.914</u></u>



	toelichting	31 december 2022	31 december 2021
EIGEN VERMOGEN	8.8		
Herwaarderingsreserve	8.8.1	929.321	960.083
Overige reserves	8.8.2	<u>173.784</u>	<u>140.535</u>
		1.103.105	1.100.618
VOORZIENINGEN	8.9		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	8.9.1	147	2.355
Overige voorzieningen	8.9.2	<u>310</u>	<u>296</u>
		457	2.651
LANGLOPENDE SCHULDEN	8.10		
Schulden aan overheid	8.10.1	4.191	4.912
Schulden aan kredietinstellingen	8.10.1	302.781	296.340
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.10.2	39.461	36.869
Overige schulden	8.10.3	<u>107</u>	<u>111</u>
		346.540	338.232
KORTLOPENDE SCHULDEN	8.11		
Schulden aan overheid		353	491
Schulden aan kredietinstellingen		32.434	47.356
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.120	2.462
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.399	828
Schulden ter zake van pensioenen		80	6
Overlopende passiva	8.11.1	<u>10.129</u>	<u>10.270</u>
		47.515	61.413
TOTAAL PASSIVA		<u>1.497.617</u>	<u>1.502.914</u>



2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

(x € 1.000)

	toelichting	2022	2021
Huuropbrengsten	9.1.1	58.188	57.722
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	3.233	3.219
Lasten servicecontracten	9.1.3	-3.775	-3.212
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.4	-4.137	-4.011
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-22.137	-21.782
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-7.208	-9.610
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		24.164	22.326
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	7.188	9.303
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-203	-202
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-5.294	-8.107
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.691	994
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	-9.219	98.376
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-9.219	98.376
Opbrengsten overige activiteiten	9.4	1.012	707
Netto resultaat overige activiteiten		1.012	707
Overige organisatiekosten	9.5	-402	-357
Kosten omtrent leefbaarheid	9.6	-1.362	-1.259
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.1	9	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.2	-12.121	-13.078
Saldo financiële baten en lasten		-12.112	-13.066
Resultaat voor belastingen		3.772	107.721
Belastingen	9.8	-1.285	-3.178
Resultaat na belastingen		2.487	104.543



3. KASSTROOMOVERZICHT 2022

(directe methode) (x € 1.000)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	58.097	57.705
Vergoedingen	3.097	3.045
Overige bedrijfsontvangsten	758	86
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	9	12
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>61.961</u>	<u>60.848</u>
Betalingen aan werknemers	-6.167	-5.261
Onderhoudsuitgaven	-19.852	-17.638
Overige bedrijfsuitgaven	-9.130	-9.490
Betaalde interest	-12.433	-13.074
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-209	-245
Verhuurderheffing	-4.462	-6.934
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-213	-295
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-52.466</u>	<u>-52.937</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.495</u>	<u>7.911</u>



	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Des) investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.324	7.021
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.423	2.456
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des) Investeringsontvangsten overige	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	6.747	9.477
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-5.705	-5.372
Aankoop	0	-845
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.572	-1.579
Aankoop grond	0	0
Externe kosten bij verkoop	-18	-169
Investeringen overig	<u>-354</u>	<u>-133</u>
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	-7.649	-8.098
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<u>-902</u>	<u>1.379</u>
<i>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</i>	<u>-902</u>	<u>1.379</u>
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	38.875	3.500
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>38.875</u>	<u>3.500</u>
Aflossing geborgde leningen	-48.214	-14.347
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-48.214</u>	<u>-14.347</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>-9.339</u>	<u>-10.847</u>
Afname (toename) van geldmiddelen	-746	-1.557
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.027	8.584
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.281	7.027



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 van Laurentius is Breda. De feitelijke vestigingsplaats is Loevesteinstraat 20 te Breda. Laurentius is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 20024605.

4.3 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.5 Presentatiewijzigingen

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.6 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.

4.7 Groepsverhoudingen en 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.



4.8 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

4.9 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Laurentius heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de 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>
<p>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>	<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 - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<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
<p>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> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5% (2021: DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5%). De verdeling is niet gewijzigd t.o.v. 2021.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie - Financiële vaste activa - Vorderingen - Voorzieningen - Overige langlopende schulden - Schulden aan leveranciers - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Schulden ter zake van pensioenen - Overlopende passiva <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten en lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Leefbaarheid - Belastingen



	<p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 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 Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

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 vereniging 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 planmatig onderhoud

Laurentius verwerkt de kosten van planmatig 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 bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

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



Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). 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 waarden marktwaarde 2022').

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 waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij een externe taxateur wordt ingeschakeld.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden 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; door exploiteren en uitponden. Bij door exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

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



Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woonegelegenheden</i>	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
							e.v.
Prijnsinflatie	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	2,9%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	7,8%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	-2,5%	-2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe: EGW				€ 1.009		(2021: € 945)	
MGW				€ 1.010		(2021: € 984)	
Studenteneenheid				€ 1.303		(2021: € 698)	
Zorgeenheid (extramuraal)				€ 1.751		(2021: € 1.578)	
Beheerkosten per vhe:							
EGW				€ 481		(2021: € 467)	
MGW				€ 472		(2021: € 459)	
Studenteneenheid				€ 445		(2021: € 432)	
Zorgeenheid (extramuraal)				€ 437		(2021: € 423)	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				0,066%		(2021: 0,073%)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				0,070%		(2021: 0,07%)	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)				0,000%		(2021: 0,332%)	
Huurderving (% van de huursom)				1,0%		(2021: 1,0%)	
Mutatieleegstand DAEB				0 maanden		(2021: 0 maanden)	
Mutatieleegstand niet-DAEB				3 maanden		(2021: 3 maanden)	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)				1,0%		(2021: 1,2%)	
Disconteringsvoet:				6,05%		(2021: 5,58%)	

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2021: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,50	(2021: € 6,00)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,90	(2021: € 7,30)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 10,90	(2021: € 10,10)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 13,20	(2021: € 12,20)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2021: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2021: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,23%	(2021: 0,22%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2021: 0,12%)
Disconteringsvoet:	6,19%	(2021: 5,84%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,50	(2021: € 9,70)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,20	(2021: € 12,20)
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,50%	(2021: € 2,50%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2021: 0,33%)
Disconteringsvoet:	5,96%	(2021: 5,76%)

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 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
Markthuurl	Prijsinflatie	Markthuren zijn ingeschat op basis van referentietransacties (marktbewijs).	Min € 0, max € 1.475	Min € 208, max € 1.850
Exit Yield		Niet afgeweken van de basis versie, tenzij de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voort brengt naar inzicht van taxateurs. In dergelijke gevallen is rekening gehouden met de te verwachte kasstroomontwikkelingen in relatie tot de huidige kasstromen alsmede de ingeschatte risico's in relatie tot o.a. technische veroudering		
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarden zijn ingeschat op basis van referentietransacties (marktbewijs).	Min € 0, max € 576k	Min € 78k, max € 580k
Leegwaarde ontwikkeling	Stijging per Corop regio	Door de taxateur op basis recente inschattingen.	Min - 2,5%, max 11,9%	Min -1,5%, max 11,9%
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties.	Min 5,2%, max 8,1%	Min 5,0%, max 9,5%



Mutatiekans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie. De taxateur heeft een ondergrens van 4,9% gesteld	Min 4%, max 31,8%	Min 4,9%, max 30,4%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Grotendeels op basis van basisversie. Voor 12 complexen heeft de taxateur VTW-normen toegepast	Min € 390, max € 2.189	Min € 390, max € 2.135

BOG / MOG

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren zijn ingeschat op basis van referentietransacties (marktbevijs).	Min € 38, max €15.227	Min € 0, max €15.227
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels de basisversie toegepast. 1 cpl. door de taxateur aangepast.	Min - 143,6%, max 21,0%	Min 143,6%, max 21,0%
Disconteringsvoet uitponden/ Doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties.	Min 9,5%, max 10,5%	Min 4,5%, max 9,5%



Parkeren

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuuren op basis van markthuurreferenties	Min € 0, max € 131	Min € 30, max € 115
Exit-Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels de basisversie toegepast 1 cpl aangepast.	Min 0%, max 92,2%	Min 0%, max 10,0%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarden zijn ingeschat op basis van referentietransacties (marktbevijs).	Min € 0, max € 27k	Min € 8k, max € 28k
Leegwaarde ontwikkeling	Stijging per Corop regio	Door de taxateur op basis recente inschattingen	Min - 2,5%, max 11,9%	Min -1,5%, max 9,9%
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties.	Min 7,1%, max 7,2%	Min 5,7%, max 10,0%
Mutatiekans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Op basis van Eigen invoer. De taxateur heeft een ondergrens van 5% gesteld.	Min 5,2%, max 16,9%	Min 9,3%, max 15,3%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid.	Op Eigen invoer bepaald op basis van VTW-normen.	Min € 60 max € 202	Min € 35, max € 150



ZOG

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels de basisversie toegepast 1 cpl aangepast.	Min 4,9%, max 10,5%	Min 4,9%, max 8,0%
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties.	Min 9,7%, max 9,7%	Min 5,5%, max 15,0%

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% (2021: 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:

	2022	2021
Streefhuur (80% van de maximaal redelijke huur)	€ 688	€ 626
Onderhoudsnorm	€ 2.682	€ 2.546
Beheerlasten	€ 937	€ 874
Verhuurderheffing	€ 0	€ 7.883
disconteringsvoet	5,49%	5,14%

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.

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 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

5.5.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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



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

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

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

Indien de 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 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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 en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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.

5.6.2 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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



5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

5.8 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 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 niet 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

De gehanteerde pensioenregeling van Laurentius is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.



Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

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 5,25% (2021: 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. Langlopende 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.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd

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 geen gebruik van rentederivaten.

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 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2022 2,3% voor alle inkomens. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%.



6.2.3 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.

6.2.4 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 2022	Verdeelsleutel 2021
Lasten verhuur en beheer-activiteiten	42,49%	44,24%
Lasten onderhoudsactiviteiten	43,80%	43,33%
Toegerekende organisatiekosten	2,13%	2,22%
Leefbaarheid	11,58%	10,21%
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 planmatig onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. Het 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 planmatig 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 en daarmee verwerkt in de balanspost.

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 de pensioenregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord

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 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. Per 1 januari 2023 is deze VSO echter eenzijdig opgezegd door de belastingdienst.

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

7. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Gedurende het verslagjaar zijn het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasury statuut gewijzigd. Het Reglement Financieel Beleid en Beheer is geactualiseerd en ook het addendum is hier integraal in opgenomen. Het betreft een aantal kleinere wijzigingen waarbij de inhoudelijke strekking nauwelijks is veranderd. Het reglement is op 7 dec. 2021 goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties.

Ook hebben we het treasury statuut geactualiseerd. Het treasury statuut is vastgesteld door de directeur-bestuurder op 17 augustus 2021 en goedgekeurd door de raad van toezicht op 23 september 2021.

In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasury beleid 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.

In het geactualiseerde treasury statuut hebben we opgenomen dat we in principe geen nieuwe financiële derivaten aantrekken

7.1 Prijsrisico

Laurentius loopt geen prijsrisico's.

7.2 Valutarisico

Laurentius is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

7.3 Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Laurentius risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Laurentius een bewuste keuze welke modaliteiten de financiering mag bevatten. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in de financieringsstrategie en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

7.4 Kredietrisico

Laurentius heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot 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.

7.5 Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Laurentius loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief) x € 1000:

	31-dec- 2022	Prognose 2023 e.v.
Kredietlimiet	0	0
Lopende investeringsverplichtingen	11.576	6.993
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	5.000	0
Financieringsruimte lopend boekjaar	1.761	-1.698
Financieringsruimte eerste prognose jaar	5.812	-1.700
Financieringsruimte tweede prognose jaar	7.106	-1.699

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.



7.6 Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leidt 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. 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 2022 en 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Laurentius ook in 2022 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.

7.7 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 2022

(alle bedragen x € 1.000)

8.1 Immateriële vaste activa

	<u>Software</u>
<i>1 januari 2022</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.325
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.423</u>
Boekwaarde 1 januari 2022	902
<i>Mutaties</i>	
Investerings	493
Desinvesteringen	-13
Afschrijvingen	-507
Cumulatieve afschrijving desinvestering	13
Totaal mutaties	<u>-14</u>
<i>31 december 2022</i>	
Verkrijgingsprijzen	2.805
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.917</u>
Boekwaarde 31 december 2022	<u>888</u>

Voor de post immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- ✓ Software lineair 5 jaar



8.2 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
<i>1 januari 2022</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.949	405	5.354
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-501	-221	-722
Boekwaarde 1 januari 2022	4.448	184	4.632
<i>Mutaties</i>			
Investerings	0	31	31
Desinvesteringen	0	-61	-61
Afschrijvingen	-64	-89	-153
Cumulatieve afschrijving desinvestering	0	61	61
Totaal mutaties	-64	-58	-122
<i>31 december 2022</i>			
Verkrijgingsprijzen	4.949	375	5.324
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-565	-249	-814
Boekwaarde 31 december 2022	4.384	126	4.510

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 - 20 jaar
- Hardware lineair 3 jaar

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

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

8.3 Vastgoedbeleggingen

8.3.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
<i>1 januari 2022</i>		
Verkrijgingsprijzen	424.760	108.073
Cumulatieve waardeverminderingen	-21.987	-30.866
Cumulatieve herwaarderingen	883.388	76.695
Boekwaarde 1 januari 2022	<u>1.286.161</u>	<u>153.902</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	6.684	209
Aankopen	517	0
Desinvesteringen	-2.000	-737
Overheveling naar voorraad	-934	0
Herwaardering	-16.238	-12.113
Terugname waardevermindering	531	19.992
Waardeverminderingen	-1.948	-1.176
Herclassificaties	-2.903	2.903
Totaal mutaties	<u>-16.291</u>	<u>9.078</u>
<i>31 december 2022</i>		
Verkrijgingsprijzen	430.024	108.890
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.404	-11.981
Cumulatieve herwaarderingen	863.250	66.071
Boekwaarde 31 december 2022	<u>1.269.870</u>	<u>162.980</u>

De herwaardering van vastgoedbeleggingen bedraagt € -28,3 miljoen (2021: € 109,6 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 € -2,9 miljoen (2021: € -1,3 miljoen).

In de posten DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 7.333 (2021: 7.348) woningen en 971 (2021: 976) overige eenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1,9 miljard (2021: € 1,6 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 2022	1.286.161	153.902
Autonome mutatie	46.115	4.142
Vorraadmutaties		
Verkopen	-2.000	-737
Herclassificaties (inclusief overheveling naar voorraad)	-3.837	2.903
Aankopen	517	0
Objectgegevens		
WOZ-waarde	882	12
Leegwaarde	-7.521	-314
Disconteringsvoet	-59.357	-2.834
Markthuur	3.277	-121
Mutatiegraad	6.081	134
Cumulatief effect/overige	6.983	10.683
Parameterwijzigingen		
Overdrachtskosten	-7.634	-716
Bouwkostenindex	-5.616	-533
Leegwaardestijging	-40.287	-4.677
Prijsinflatie	8.995	1.248
Verhuurderheffing	39.198	55
Loonkostenstijging	-2.088	-167
	-16.291	9.078
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>1.269.870</u>	<u>162.980</u>

Gevoeligheidsanalyse

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2022</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde (€)</i>	<i>Effect op marktwa arde %</i>
Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,05 %	+ 1% -/- 1%	€ -148.267.49 € 387.230.111	-10,35% 27,03%
Gemiddelde markthuur	Gemiddeld € 909	+ 10% -/- 10%	€ 43.111.686 € -20.056.125	3,01% -1,40%
Mutatiegraad	Gemiddeld 7,75%	+ 1% -/- 1%	€ 26.743.234 € -32.651.361	1,87% -2,28%
Leegwaarde	Gemiddeld € 267.417	+ 1% -/- 1%	€ 8.679.554 € -8.665.642	0,61% -0,60%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 813,0 miljoen (2021: € 763,1 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	€ 74,4 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 33,1 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 50,0 miljoen lager

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2022	1.269.870	162.980
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	84.080	-1.902
Betaalbaarheid (huren)	-404.958	-10.476
Kwaliteit (onderhoud)	-225.762	-15.075
Beheer (beheerkosten)	-43.665	-2.104
Subtotaal	-590.305	-29.557
Beleidswaarde per 31 december 2022	<u>679.565</u>	<u>133.423</u>

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: € 1.027,1 miljoen (2021: € 928,0 miljoen). Het onroerende goed is vrijwel geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen met borgstelling van WSW, waarvoor jegens 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 gevlmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende schema samengevat:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>1 januari</i>		
Verkrijgingsprijzen	29.977	30.928
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>9.723</u>	<u>5.721</u>
Boekwaarde 1 januari	39.700	36.649
<i>Mutaties</i>		
Investerings	0	569
Desinvesteringen	-1.756	-1.520
Herwaardering	<u>5.972</u>	<u>4.002</u>
Totaal mutaties	4.217	3.051
<i>31 december</i>		
Verkrijgingsprijzen	28.702	29.977
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>15.215</u>	<u>9.723</u>
Boekwaarde 31 december	<u>43.917</u>	<u>39.700</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 188 verhuureenheden opgenomen (2021: 197 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 % (2021: 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.

8.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

1 januari 2022

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	17
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde 1 januari 2022	17

Mutaties

Investerings	27
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	0
Cumulatieve afschrijving desinvestering	0
Totaal mutaties	27

31 december 2022

Verkrijgingsprijzen	44
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde 31 december 2022	44

De vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft 2 projecten.

- Galderseweg in Galder, 4 woningen
- Eureka in Breda, 38 woningen

8.4 Financiële vaste activa

8.4.1 Latente belastingvordering(en)

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

	31 december 2022			31 december 2021		
	Opgenomen onder financieel e vaste activa	Opgenomen onder vlottend e activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financieel e vaste activa	Opgenomen onder vlottend e activa	Niet verwerkt
Compensabele verliezen	4.680	0	0	6.534	0	0
Langlopende leningen	15	0	0	40	0	0
Afschrijvingspotentieel	717	0	0	452	0	0
	5.412	0	0	7.026	0	0

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,53% (2021: 2,70%), dit is een netto percentage dus na aftrek van vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 2 jaar (2021: 3 jaar). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 5,7 miljoen (2021: 7,5 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" (Atad) waarbij een deel van haar rentelasten fiscaal niet aftrekbaar was in 2019 t/m 2022. 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 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 € 6,1 miljoen.

8.5 Voorraden

8.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31 december 2022	31 december 2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	934	1.003
	<u>934</u>	<u>1.003</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 (2021: 6). Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 5 (2021: 6). De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 1.327 (2021: € 1.530) en de boekwaarde € 934 (2021: € 1.003)

8.6 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.

8.6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2022	31 december 2021
Huurdebiteuren	1.237	838
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-368	-266
	<u>869</u>	<u>572</u>

8.6.2 Overige vorderingen

	31 december 2022	31 december 2021
Overige vorderingen	0	73
	<u>0</u>	<u>73</u>

8.6.3 Overlopende activa

	31 december 2022	31 december 2021
Vooruitbetaalde software licenties	158	199
Vooruitbetaalde assuratiekosten	56	0
Te vorderen schades verzekeraar	0	48
Overige	338	185
Vooruitbetaald planmatig onderhoud	1.416	1.467
	<u>1.912</u>	<u>1.899</u>

Onder de overlopende activa is een post opgenomen vooruitbetaald planmatig onderhoud. Dit betreft een in 2020 betaalde afkoopsom van € 1.517.000 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 € 1.365.300 een looptijd langer dan één jaar. De overige posten hebben resterende looptijd korter dan een jaar.

8.7 Liquide middelen

	31 december 2022	31 december 2021
Kas/bank/ giro	6.281	7.027
	<u>6.281</u>	<u>7.027</u>

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

8.8 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2022	2021
<i>1 januari</i>	1.100.618	996.075
Uit resultaatbestemming	2.487	104.543
<i>31 december</i>	<u>1.103.105</u>	<u>1.100.618</u>

8.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2022	2021
1 januari	960.083	854.882
Realisatie door verkoop	-1.693	-3.840
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-28.351	109.646
Overige mutaties	-718	-605
31 december	<u>929.321</u>	<u>960.083</u>

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 realisatie door overheveling naar vastgoed bestemd voor de verkoop.

8.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
1 januari	140.535	141.193
Uit resultaatbestemming	2.487	104.543
Overige mutaties	30.762	-105.201
31 december	<u>173.784</u>	<u>140.535</u>

Per 31 december 2022 bestaat het eigen vermogen voor in totaal € 929 miljoen (2021: € 960 miljoen) aan ongerealiseerde herwaardering. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgingsprijs. De waardering van dit vastgoed is bepaald conform het Handboek modelmatig waarden zoals voorgeschreven in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 620 miljoen (2021: € 677 miljoen) in het eigen vermogen opgenomen dat op basis van het eigen 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. Maar vooral omdat de doelstelling van Laurentius 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.

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.

8.9 Voorzieningen

8.9.1 Voorziening latente belastingverplichting(en)

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	1 januari 2022	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	31 december 2022
Voorziening latente belastingverplichting(en)	2.355	0	-1.429	-779	147
	<u>2.355</u>	<u>0</u>	<u>-1.429</u>	<u>-779</u>	<u>147</u>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 0,036 miljoen (2021: € 0,52 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 terugkopen VOV voor de komende 5 jaar. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Een bedrag van € 0,36 miljoen (2021: € 0,52 miljoen) heeft een looptijd korter dan 1 jaar. De nominale waarde, waarover de latentie wordt berekend, bedraagt € 0,16miljoen (2021: € 1,92 miljoen).

8.9.2 Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	1 januari 2022	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	31 december 2022
Jubilea	82	18	-3	-3	94
Loopbaanvoorziening	214	37	-10	-25	216
	<u>296</u>	<u>55</u>	<u>-13</u>	<u>-28</u>	<u>310</u>

De loopbaanvoorziening betreft een individueel loopbaanontwikkelingsbudget, welke is bepaald op basis van aantal uren werkzaam en aantal jaren in dienst. Hierbij geldt een maximum van € 4.500 bij fulltime dienstverband en 5 jaar in dienst bij Laurentius. Van deze post is niet bekend wanneer het personeel van de mogelijkheid gebruik zal maken en of de voorziening dus lang- of kortlopend is.



8.10 Langlopende schulden

8.10.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

	31 december 2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar t/m 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	4.544	353	1.212	2.979
Schulden aan kredietinstellingen	335.215	32.434	56.205	246.576
	339.759	32.787	57.417	249.555

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%	22.435
0% - 1%	25.855
1% - 2%	34.603
2% - 3%	10.291
3% - 4%	49.412
4% - 5%	190.731
5% - 6%	4.048
> 6%	2.384
Totaal	339.759

Renteherziening- periode	x € 1.000
van 1 tot 3 maanden	169
van 3 tot 6 maanden	26.024
van 6 maanden tot 1 jaar	8.650
van 1 tot 5 jaar	54.059
van 5 tot 10 jaar	14.459
> 10 jaar	236.398
Totaal	339.759



Resterende looptijd	x € 1.000
< 1 jaar (kortlopend)	32.787
van 1 tot 5 jaar	51.505
van 5 tot 10 jaar	41.539
van 10 tot 15 jaar	35.511
van 15 tot 20 jaar	37.843
> 20 jaar	140.574
Totaal	339.759

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 344 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2022 inclusief kredietopslag (credit spread).

Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 458 miljoen.

De mutaties in 2022 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>	5.403	343.696	349.099
Bij: nieuwe leningen	0	38.875	38.875
Af: aflossingen	-859	-47.356	-48.215
<i>31 december (lang- en kortlopend)</i>	4.544	335.215	339.759
Waarvan geborgd door het WSW	4.501	335.215	339.716
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	353	32.434	32.787
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	4.191	302.781	306.972

Schulden aan overheid

Hieronder zijn leningen opgenomen welke zijn verstrekt door de gemeente Breda en Alphen-Chaam

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	2022	2021
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	4.544	5.403
Gemiddelde rente (in procenten)	0,60	0,95
Gemiddelde looptijd (in jaren)	14,7	11,8
Reële waarde (in € 1.000)	4.198	5.805

Schulden aan kredietinstellingen

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

	2022	2021
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	325.215	333.696
Gemiddelde rente (in procenten)	3,10	3,60
Gemiddelde looptijd (in jaren)	19,7	13,2
Reële waarde (in € 1.000)	348.748	442.805
 <i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	10.000	10.000
Gemiddelde rente (in procenten)	0	-0,58
Gemiddelde looptijd (in jaren)	1,0	2,0
Reële waarde (in € 1.000)	10.011	9.995

Voor de variabel rentende leningen is voor € 10 miljoen (2021: € 10 miljoen) aan renteswap aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. De renteswap is per 3 september 2022 afgelopen.

8.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
<i>1 januari</i>	36.869	35.063
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	569
Af: definitieve verkoop	-1.281	-945
Af: in verhuur genomen	-367	-575
Waardeveranderingen	4.240	2.757
	2.592	1.806
 <i>31 december</i>	39.461	36.869

Bij Laurentius zijn onder de terugkoopverplichting enkel terugkooprechten verantwoord.

8.10.3 Overige schulden

Onder de overige schulden is een bedrag van € 107 (2021: € 111) aan waarborgsommen opgenomen.

	2022	2021
<i>1 januari</i>	111	114
Bij: Toegevoegde waarborgsommen	3	0
Af: Uitbetaalde waarborgsommen	-7	-3
<i>31 december</i>	<u>107</u>	<u>111</u>

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 € 107.

8.11 Kortlopende schulden

	31 december 2022	31 december 2021
Schulden aan overheid	353	491
Schulden aan kredietinstellingen	32.434	47.356
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.120	2.462
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.399	828
Schulden ter zake van pensioenen	80	6
Overlopende passiva	<u>10.129</u>	<u>10.270</u>
	<u>47.515</u>	<u>61.413</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.

8.11.1 Overlopende passiva

	31 december 2022	31 december 2021
Niet vervallen rente	5.121	5.716
Transitorische onderhoud	1.108	1.135
Vooruit ontvangen huren	2.044	1.955
Nog te verrekenen servicekosten	884	255
Vakantiedagen	224	215
Overige overlopende passiva	748	994
	<u>10.129</u>	<u>10.270</u>

8.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.12.1 Operationele leases

Per 31 december 2022 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases van bedrijfsauto's en overige inventaris als volgt te specificeren:

Te betalen in € 1.000:	€
Binnen één jaar	38
Tussen een jaar en vijf jaar	102
Meer dan vijf jaar	39

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

	€
Minimale leasebetalingen in € 1.000	36

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.

8.12.2 Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2022 is Laurentius een investeringsverplichting aangegaan van € 11.576K (2021: € 1.493K).

8.12.3 Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2022 heeft Laurentius geen onderhoudsverplichtingen (2021: € 0).

8.12.4 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Laurentius een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Laurentius opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 169K) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,0 miljoen per 31 december 2022 (€ 9,3 miljoen per 31 december 2021).

Laurentius zal de komende 3 jaren naar verwachting in totaal € 517K moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Laurentius het bedrag binnen 10 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.

8.12.5 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.

8.12.6 Claims

Er zijn in 2022 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.

Laurentius en de voormalige leden van de raad van commissarissen hebben een regeling getroffen. Laurentius heeft ook een regeling getroffen met de voormalig directeur bestuurder. Laurentius ziet af van verdere juridische procedures. Partijen zijn overeengekomen voor het overige geen nadere mededelingen te doen over (de inhoud van) de tussen hen bereikte regeling.

8.12.7 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 2022

(x €1.000)

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

9.1.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	57.553	54.831
Vastgoed niet zijnde woningen	997	3.304
	<u>58.550</u>	<u>58.135</u>
Af : Huurderving wegens leegstand	-362	-413
	<u>58.188</u>	<u>57.722</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:

	2022	2021
Breda en Alphen-Chaam	58.188	57.722
	<u>58.188</u>	<u>57.722</u>

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

	2022	2021
Woningen	52.813	52.367
Bedrijfsonroerend goed	883	863
Maatschappelijk vastgoed	102	100
Intramuraal zorgvastgoed	4.297	4.301
Parkeergelegenheid	44	43
Overig	49	48
	<u>58.188</u>	<u>57.722</u>

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	3.233	3.219
	<u>3.233</u>	<u>3.219</u>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- aanpassingen van de voorschotten aan het begin van het boekjaar;
- de verkoop/aankoop van woningen.

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Toegerekende lasten warmte en bemeteringskosten	-1.785	-1.461
Kosten elektra	-522	-497
Waternverbruik	-285	-270
Kosten schoonmaken	-392	-369
Kosten onderhoud groenvoorziening	-258	-265
Overige servicelasten	-533	-350
	<u>-3.775</u>	<u>-3.212</u>

9.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	-4.137	-4.011
	<u>-4.137</u>	<u>-4.011</u>

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

9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-11.156	-11.039
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-10.981	-10.743
	<u>-22.137</u>	<u>-21.782</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2022	2021
Planmatig onderhoud	-8.910	-8.826
Mutatie-onderhoud	-3.907	-3.318
Reparatieonderhoud	-5.145	-5.711
Toegerekende organisatiekosten	-4.175	-3.927
	<u>-22.137</u>	<u>-21.782</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.

9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Gemeentelijke heffingen	-1.662	-1.729
Verhuurderheffing	-4.462	-6.934
Verzekeringskosten	-353	-400
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-731	-547
	<u>-7.208</u>	<u>-9.610</u>

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
Voormalige huurwoningen	4.525	6.249
Voormalige koopwoningen	2.214	3.059
Bedrijfsruimtes	449	-5
	<u>7.188</u>	<u>9.303</u>

De verkoopopbrengst betreft 25 woningen (2021: 49 woningen) en 3 bedrijfsruimten (2021: 0). De door de verkoop in 2022 gerealiseerde waardeinstijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 1,7 miljoen (2021: € 3,8 miljoen).

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-114	-113
Overige indirecte kosten	-89	-89
	<u>-203</u>	<u>-202</u>

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
Boekwaarde huurwoningen	-3.126	-5.720
Boekwaarde koopwoningen	-1.744	-2.387
Boekwaarde bedrijfsruimtes	-424	0
	<u>-5.294</u>	<u>-8.107</u>



9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-17.655	101.515
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.703	-4.384
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.733	1.245
	<u>-9.219</u>	<u>98.376</u>

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Opbrengst overige dienstverlening	38	38
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	140	44
Afboeking crediteuren	0	605
Uitkering verzekering	254	0
Overige baten	580	20
	<u>1.012</u>	<u>707</u>

9.5 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Governance en bestuur	-129	-99
Treasury	-8	-8
Jaarverslaggeving en control	-265	-250
	<u>-402</u>	<u>-357</u>

9.6 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-1.104	-925
Bewoners gerelateerde leefbaarheid	-258	-334
	<u>-1.362</u>	<u>-1.259</u>

9.7 Saldo financiële baten en lasten

9.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Overige rentebaten	9	12
	<u>9</u>	<u>12</u>

9.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente langlopende schulden:		
Leningen overheid	-34	-54
Leningen kredietinstellingen *	-11.792	-12.666
Overige schulden	-272	-309
Rente kortlopende schulden:		
Kredietinstellingen	-23	-49
	<u>-12.121</u>	<u>-13.078</u>

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

	2022	2021
Rentelasten van leningen met een vaste rente	-11.457	-12.215
Rentelasten / (-baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	-335	-451
	<u>-11.792</u>	<u>-12.666</u>

9.8 Belastingen

	2022	2021
Acute belastingen	-1.880	0
Latente belastingen	595	-3.178
	<u>-1.285</u>	<u>-3.178</u>

Het effectieve belastingtarief is als volgt bepaald

Effectieve belastingtarief 2022 € x 1.000

Resultaat voor belastingen commercieel	3.772
Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief	931

Belastingeffect van de belangrijkste componenten van de belastinglast

<i>Permanente verschillen</i>	
Overige permanente verschillen	5
<i>Tijdelijke verschillen</i>	
Afschrijvingen	-667
Boekwaarde verkopen	185
Niet aftrekbare ATAD-rente	1.779
Waardeveranderingen commercieel	2.471
Agio/Disagio leningen	-25
Herinvesteringsreserve	-552
Verliesverrekening	-2.181
Overige tijdelijke verschillen	<u>-65</u>
	945
<i>Mutatie latenties</i>	
Opwaardering actieve latenties	-265
Opwaardering passieve latenties	0
Afwaardering actieve latenties	-1.891
Afwaardering passieve latentie	<u>-2.221</u>
	-595
Totale VPB-last	1.285
Effectief belastingtarief	34%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De hogere effectieve belastingdruk ad 34% (2021: 2,95%) wordt o.a. veroorzaakt door de fiscaal afwijkende waardering van het vastgoed waardoor de commerciële waardevermindering fiscaal niet worden meegenomen, de niet aftrekbare ATAD-rente en de nieuwe regelgeving omtrent verliesverrekening.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door o.a. de nieuwe regelgeving omtrent verliesverrekening.

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 2022 en 2021 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 Afschrijvingen immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
Afschrijving immateriële vaste activa	-507	-455
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-153	-154
	<u>-660</u>	<u>-609</u>

9.10 Lonen en salarissen

	2022	2021
Lonen en salarissen	-4.472	-3.937
Sociale lasten	-707	-637
Pensioenpremies	-568	-498
Overige personeelskosten	-381	-354
	<u>-6.128</u>	<u>-5.426</u>

Naast de bovengenoemde personeelskosten heeft Laurentius € 637.000 (2021: € 813.000) aan inleenkosten, welke verantwoord zijn onder de overige bedrijfslasten.



9.11 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2022 had Laurentius gemiddeld 93 werknemers in dienst (2021: 84). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

	Gemiddeld aantal fte 2022	Gemiddeld aantal fte 2021
Staf	11,4	11,7
Wonen	36,4	33,7
Vastgoed	14,1	10,9
Bedrijfsvoering	19,9	17,0
	81,8	73,3

9.12 Accountants honoraria

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

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	-131	-116
Andere controlewerkzaamheden	-35	-31
	-166	-147

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 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De post van "andere controlewerkzaamheden" betreft de controle van de dVi.



10. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DEAEB

10.1 Gescheiden balans DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming)

(x € 1.000)

	DAEB 31-12-2022	DAEB 31-12-2021
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	795	808
	<u>795</u>	<u>808</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.036	4.145
	<u>4.036</u>	<u>4.145</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.269.870	1.286.161
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.338	28.207
In ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	44	0
	<u>1.301.252</u>	<u>1.314.368</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	4.844	6.332
Deelneming niet-DAEB	168.864	159.791
	<u>173.708</u>	<u>166.123</u>
Som der vaste activa	1.479.791	1.485.444
VLOTTENDE ACTIVA		
Huurdebiteuren		
Overige vorderingen	778	512
Overlopende activa	0	66
	<u>1.711</u>	<u>1.714</u>
	2.489	2.292
Liquide middelen		
	2.725	2.725
Som der vlottende activa	5.214	5.017
TOTAAL ACTIVA	<u><u>1.485.005</u></u>	<u><u>1.490.461</u></u>



	DAEB 31-12-2022	DAEB 31-12-2021
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	863.250	883.388
Overige reserves	237.368	112.687
Resultaat boekjaar	<u>2.487</u>	<u>104.543</u>
	<u>1.103.105</u>	<u>1.100.618</u>
VOORZIENINGEN		
Latente belastingverplichtingen	131	2.152
Overige voorzieningen	<u>277</u>	<u>265</u>
	408	2.417
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	4.191	4.912
Schulden aan kredietinstellingen	302.781	296.340
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.918	26.085
Overige schulden	<u>96</u>	<u>99</u>
	334.986	327.436
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	353	491
Schulden aan kredietinstellingen	32.434	47.356
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.963	2.204
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.153	747
Overlopende passiva	<u>9.603</u>	<u>9.192</u>
	46.506	59.990
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.485.005</u></u>	<u><u>1.490.461</u></u>



10.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	DAEB 2022	DAEB 2021
Huuropbrengsten	52.078	51.662
Opbrengsten servicecontracten	2.894	2.881
Lasten servicecontracten	-3.379	-2.875
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.703	-3.590
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.813	-19.495
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.920	-9.330
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.157	19.253
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.698	7.806
Toegerekende organisatiekosten	-182	-181
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.030	-6.697
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.486	928
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.655	101.515
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.389	873
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.266	102.388
Opbrengsten overige activiteiten	906	633
Netto resultaat overige activiteiten	906	633
Overige organisatiekosten	-360	-320
Leefbaarheid	-1.219	-1.422
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.121	-13.078
Saldo financiële baten en lasten	-12.112	-13.066
Resultaat voor belastingen	-6.408	108.394
Belastingen	-1.150	-2.845
Resultaat uit deelnemingen	0	-1.008
Resultaat na belastingen	-7.558	104.541



10.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	DAEB 2022	DAEB 2021
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	51.997	51.645
Vergoedingen	2.772	2.725
Overige bedrijfsontvangsten	678	77
Ontvangen interest	9	12
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>55.456</u>	<u>54.459</u>
Betalingen aan werknemers	-5.519	-4.709
Onderhoudsuitgaven	-17.767	-15.786
Overige bedrijfsuitgaven	-8.172	-8.493
Betaalde interest	-12.433	-13.074
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-205	-242
Verhuurderheffing	-4.462	-6.934
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-191	-264
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-48.749</u>	<u>-49.502</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>6.707</u>	<u>4.957</u>



	DAEB 2022	DAEB 2021
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.324	6.319
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	5.324	6.319
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-5.106	-4.807
Aankoop	0	-845
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-317	-133
Externe kosten bij verkoop	-16	-151
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	-5.439	-5.936
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	-115	383
Ontvangsten verbindingen	2.747	5.507
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.747	5.507
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.632	5.890
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	38.875	3.500
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	38.875	3.500
Aflossing geborgde leningen	-48.214	-14.347
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-48.214	-14.347
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.339	-10.847
Toename (afname) van geldmiddelen	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.725	2.725
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 31-12-2022	niet-DAEB 31-12-2021
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	93	94
	<u>93</u>	<u>94</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	474	487
	<u>474</u>	<u>487</u>
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	162.980	153.902
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.579	11.493
	<u>175.559</u>	<u>165.395</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	568	743
	<u>568</u>	<u>743</u>
Som der vaste activa	176.694	166.719
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	934	1.003
	<u>934</u>	<u>1.003</u>
Huurdebiteuren		
Overige vorderingen	91	60
Overlopende activa	0	7
	<u>201</u>	<u>202</u>
	292	269
Liquide middelen	3.556	4.302
Som der vlottende activa	4.782	5.574
TOTAAL ACTIVA	<u>181.476</u>	<u>172.293</u>



	niet-DAEB 31-12-2022	niet-DAEB 31-12-2021
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	66.071	76.695
Overige reserves	92.748	84.104
Resultaat boekjaar	<u>10.045</u>	<u>-1.008</u>
	<u>168.864</u>	<u>159.791</u>
VOORZIENINGEN		
Latente belastingverplichtingen	16	252
Overige voorzieningen	<u>33</u>	<u>31</u>
	49	283
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.543	10.784
Overige schulden	<u>11</u>	<u>12</u>
	<u>11.554</u>	<u>10.796</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	231	258
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	252	87
Overlopende passiva	<u>526</u>	<u>1.078</u>
	<u>1.009</u>	<u>1.423</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>181.476</u></u>	<u><u>172.293</u></u>



10.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

(x € 1.000)

	niet-DAEB 2022	niet-DAEB 2021
Huuropbrengsten	6.110	6.060
Opbrengsten servicecontracten	339	338
Lasten servicecontracten	-396	-337
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-434	-421
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.324	-2.287
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-288	-280
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.007	3.073
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.490	1.497
Toegerekende organisatiekosten	-21	-21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.264	-1.410
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	205	66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.703	-4.384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	344	372
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.047	-4.012
Opbrengsten overige activiteiten	106	74
Netto resultaat overige activiteiten	106	74
Overige organisatiekosten	-42	-37
Leefbaarheid	-143	163
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	10.180	-673
Belastingen	-135	-335
Resultaat na belastingen	10.045	-1.008



10.6 Gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	niet-DAEB 2022	niet-DAEB 2021
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	6.100	6.060
Vergoedingen	325	320
Overige bedrijfsontvangsten	80	9
Ontvangen interest	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.505</u>	<u>6.389</u>
Betalingen aan werknemers	-648	-552
Onderhoudsuitgaven	-2.085	-1.852
Overige bedrijfsuitgaven	-958	-997
Betaalde interest	0	-0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4	-2
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-22	-32
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-3.717</u>	<u>-3.435</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>2.788</u>	<u>2.954</u>



	niet-DAEB 2022	niet-DAEB 2021
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	702
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.423	2.456
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	1.423	3.158
Verbeteruitgaven	-599	-565
Externe kosten bij verkoop	-2	-18
Investeringen overig	-37	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.572	-1.579
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	-2.210	-2.162
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	-787	996
Uitgaven verbindingen	-2.747	-5.507
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-2.747	-5.507
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-3.534	-4.511
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-746	-1.557
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.302	5.859
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.556	4.302



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 2022 € 181.000. Dit is het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.



Gegevens 2022	
bedragen x € 1	J.M.P. Bekkers –van Rooij
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 152.544
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.858,24
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 171.402,24</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 171.402,24
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.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	J.M.P. Bekkers –van Rooij
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 145.032
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.236,88
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 163.268,88</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 175.000
Bezoldiging	€ 163.268,88



1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	P.M. Knuvers	M.J.P. Hesen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 21.720	€ 14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.150	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 21.720	€ 14.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021		
bedragen x € 1	P.M. Knuvers	M.J.P. Hesen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 20.250	€ 13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 26.250	€ 17.500



Gegevens 2022			
bedragen x € 1	O. de Jong	I. Melis	E. Kemperman
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 14.480	€ 14.480	€ 14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.100	€ 18.100	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 14.480	€ 14.480	€ 14.480
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 2021			
bedragen x € 1	O. de Jong	I. Melis	E. Kemperman
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/07 – 31/12	01/07 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 6.775	€ 6.777	€ 13.982,33
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.821,92	€ 8.823,82	€ 17.500



12. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.



13. OVERIGE GEGEVENS

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, 22 juni 2023

Laurentius

Directeur-bestuurder

Jessie Bekkers

De raad van commissarissen

Peter Knuvers, voorzitter

Marina Hesem, vice-voorzitter

Eric Kemperman

Ilse Melis

Otbert de Jong